



ООО «Мобильный оценщик»

109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10,
помещение 30/4

ИНН 7842358640 / КПП 770901001, ОГРН 1077847398419

тел./факс: (495) 107-91-80, 8-800-707-91-80,

e-mail: info@ocenka.mobi

интернет-сайт: ocenka.mobi

Отчет № 9-260321-2817016

об оценке Комплексов имущества, состоящих из:

Нежилого здания, общей площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163, расположенного на земельном участке, общей площадью 3 999 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:300, по адресу:

Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6;

Нежилого здания, общей площадью 691 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:2881, расположенного на земельном участке, общей площадью 1 212 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:34.

Основание для проведения оценки:	Договор № 50005434375 от 22.09.2025; Задание на оценку №9-260321-2817016 от 21.03.2026
Дата оценки:	30.03.2026
Дата составления Отчета об оценке:	03.04.2026
Цель проведения оценки:	для утверждения положения о реализации заложенного имущества. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

Москва 2026 г.

Заключение о рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки

Отчет №9-260321-2817016 от 03.04.2026.

В соответствии с Задаaniem на оценку №9-260321-2817016 от 21.03.2026 к Договору об оказании услуг №50005434375 об оказании услуг (предоставление доступа к Web-сервису) от 22.09.2025, заключенный между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик», Оценщиком была определена рыночная и ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату определения **стоимости**.

Объект оценки: Комплекс имущества, состоящий из:

Нежилое здание, общей площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163, расположенное на земельном участке, общей площадью 3 999 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:300, по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6;

Нежилое здание, общей площадью 691 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:2881, расположенное на земельном участке, общей площадью 1 212 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:34.

Оцениваемые права на объект оценки: Право собственности

Цель оценки: для последующей реализации.

Ограничения (обременения) прав: при расчёте стоимости не учитываются.

Вид стоимости: Рыночная и ликвидационная.

Дата оценки: 30.03.2026.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки с необходимыми допущениями и ограничениями, составила:

Таблица 1. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13¹:

Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость, руб.	14 324 000 (Четырнадцать миллионов триста двадцать четыре тысячи) рублей, без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 691,7 кв. м, кадастровый №42:26:0201002:2881	Земельный участок площадью 1212 кв. м, кадастровый номер 42:26:0201002:34
	11 315 960	3 008 040*
Ликвидационная стоимость, руб.	11 029 480 (Одиннадцать миллионов двадцать девять тысяч четыреста восемьдесят) рублей без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 691,7 кв. м, кадастровый №42:26:0201002:2881	Земельный участок площадью 1212 кв. м, кадастровый номер 42:26:0201002:34
	8 713 290	2 316 190

Таблица 2. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6²:

Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость, руб.	15 910 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей, без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163	Земельный участок площадью 3999,51 кв. м, кадастровый номер 42:24:0101033:300
	11 773 400	4 136 600*
Ликвидационная стоимость, руб.	11 773 400 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят три тысячи четыреста) рублей без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163	Земельный участок площадью 3999,51 кв. м, кадастровый номер 42:24:0101033:300
	8 712 316	3 061 084

¹ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

² В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

* Согласно ст. 146 НК РФ (пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС

Источник: Составлено Оценщиком

Настоящее заключение является неотъемлемой частью Отчета об оценке № 9-260321-2817016 «об оценке Комплексов имущества, состоящих из:

Нежилого здания, общей площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163, расположенного на земельном участке, общей площадью 3 999 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:300, по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6;

Нежилого здания, общей площадью 691 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:2881, расположенного на земельном участке, общей площадью 1 212 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:34.» от 03.04.2026, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, проводивший настоящую оценку.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d³

О.В. Ходаева

³ Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d (полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/check-status/> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН представителя:503409891362))

Структура отчета

1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	11
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОЦЕНЩИКОВ, ЧЛЕНОМ КОТОРОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ОЦЕНЩИК, ПОДГОТОВИВШИЙ ОТЧЕТ	11
3.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ.....	11
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
5.3. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
5.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	17
5.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	24
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	24
6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	24
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	24
6.4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	24
6.5. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ВЕРНОГО ПОНИМАНИЯ ПОДГОТОВЛЕННОГО ОТЧЕТА.....	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	27
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	34
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ИССЛЕДУЕМОМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА	41
7.3.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КЕМЕРОВО ЗА ПЕРИОД ЯНВАРЬ 2026 - ФЕВРАЛЬ 2026	41
7.3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	43
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	47
7.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
7.5.1. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ.....	54
7.6 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
7.7 Основные выводы по рынку коммерческой недвижимости	75
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	77
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	80
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
9.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, КОММЕНТАРИЙ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	81
9.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	81
9.2.2. Доходный подход	82
9.2.3. Затратный подход	84
9.2.4. Вывод выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов / отказа от использования подхода к оценке.....	85
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	85
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	98
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	117

10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	122
11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	124
12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	128
13. Источники информации	130
13.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА/ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОЦЕНКИ	130
13.2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА И ОТРАСЛИ, А ТАКЖЕ ИЗ ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	130
СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	132

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует заданию на оценку №9-260321-2817016 от 21.03.2026 к Договору об оказании услуг №50005434375 об оказании услуг (предоставление доступа к Web-сервису) от 22.09.2025.

Таблица 3. Задание на оценку

Наименование	Данные
Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Комплекс имущества, состоящий из: - Нежилое здание, общей площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163, расположенное на земельном участке, общей площадью 3 999 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:300, по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6; - Нежилое здание, общей площадью 691 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:2881, расположенное на земельном участке, общей площадью 1 212 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:34. Имущественные прав: Право собственности. Обременения: при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	здание (нежилое здание под банный комплекс), кад. №42:26:0201002:2881, площадь 691,7 кв. м; земельный участок, кад. №42:26:0201002:34, площадь 1 212 кв. м; здание, кад. №42:24:0101033:11663, площадь 910 кв. м; земельный участок, кад. №42:24:0101033:300, площадь 3 999,51 кв. м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	здание (нежилое здание под банный комплекс), кад. №42:26:0201002:2881, площадь 691,7 кв. м; земельный участок, кад. №42:26:0201002:34, площадь 1 212 кв. м; здание, кад. №42:24:0101033:11663, площадь 910 кв. м; земельный участок, кад. №42:24:0101033:300, площадь 3 999,51 кв. м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые права на объект оценки: Право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: Нет информации. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Наличие обременений в отношении объекта оценки	Нет информации.
Цель оценки	для утверждения положения о реализации заложенного имущества. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 30.03.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки; • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); • Дата оценки – 30.03.2026; • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.
Дата оценки	30.03.2026
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Без осмотра. Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку.

Наименование	Данные
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	<p>Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • копия выписки из ЕГРН или отчет на основании выписки ЕГРН по объекту оценки; • копия технического паспорта БТИ;
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Произвести оценку исходя из наличия следующих коммуникаций в здании: отопление автономное, водоснабжение, канализация. • Площадь административно-офисной части составляет 100 кв. м. • Оценку провести с учётом отсутствия на участке прочих сооружений кроме объекта оценки <p>Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</p>
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Наименование	Данные
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком без учета НДС.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты Заказчика представлены ниже в таблице.

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма и наименование (полное, краткое)	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)
Юридический адрес	Россия, г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	Россия, г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/997950001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002
Дата регистрации	16.08.2002 ⁴
Руководитель	Греф Герман Оскарлович

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 5. Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма и наименование (полное, краткое)	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный Оценщик»)
Юридический адрес (место нахождения)	109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10 помещение 30/4
Почтовый адрес	109147, Москва, ул. Марксистская д. 34, корп. 10 помещение 30/4
ИНН	7842358640
КПП	770901001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	ПАО Сбербанк г. Москва Расчетный счет 40702810038000247298 БИК 044525225 К/с 30101810400000000225
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица №2500SB40R8737 страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2025 г. по 23.09.2026 г., выдан САО «ВСК»
Дипломы, свидетельства	Диплом Национальной премии в области судебной экспертизы «Золотая истина» в номинации «Лучшая экспертная компания в сфере разработки IT-продукта» по результатам 2020 года (диплом от 12.03.2021)
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Источник: составлено Оценщиком

⁴ Источник информации: <https://www.sberbank.ru/ru/about/today/requisites>

Таблица 6. Сведения об оценщике

Ф.И.О.	Полякова Анна Александровна
Документы о профессиональном образовании	- Диплом о высшем образовании № 101624 5935044, выдан ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» 15.07.2021 Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза» № 770401181173 от 12.12.2025 ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» МИИГАиК
Квалификация	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035973-2 от 22.03.2024 по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Членство в СРО	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 991, дата вступления 10.06.2022). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2500SB40R5471, выдан 29.05.2025 САО «ВСК» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2025 по 07.06.2026
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2021 г.
Место нахождения	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
Почтовый адрес	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
Номер контактного телефона	8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80
Адрес электронной почты	info@ocenka.mobi

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 35-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 35-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: составлено Оценщиком

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для подготовки настоящего Отчета об оценке иные штатные сотрудники не привлекались.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

3.1. Информация о федеральных стандартах оценки, используемых при проведении оценки объекта оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

3.2. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со стандартами оценки: Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

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

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и (или) объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилась с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI)

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

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 (п. 4 ФСО V).

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды (п. 11 ФСО V).

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

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

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

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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. (п.13 ФСО II)

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

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. (п.6 ФСО II)

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке Оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики оцениваемых объектов, необходимых для проведения оценочных работ, являлись:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.06.2025 № КУВИ-001/2025-131278529;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.06.2025 № КУВИ-001/2025-131278534;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-131278520 от 30.06.2025;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-131278499 от 30.06.2025;
- Технический паспорт здания.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

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

В процессе оценки, оценщик провел анализ предоставленных данных и документов, с учетом принятых допущений, сделал вывод:

- о признании их достоверными, надежными, существенными и достаточными;
- о соответствии состава и объема представленных документов Заказчиком целям оценки и специфики объекта оценки.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета, а также приведены в разделе 11.

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Оценке подлежит нежилое здание и земельный участок, на котором оно расположено, расположенные по адресу: Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13 и земельный участок, расположенный по адресу: Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13.

Также оценке подлежит нежилое здание общей площадью 910 кв. м с кадастровым номером 42:24:0101033:1163 и земельный участок площадью 3999,51 кв. м с кадастровым номером 42:24:0101033:300, расположенное по адресу: Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, и бесед с представителями Заказчика.

Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 5.1 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики объекта оценки представлены в следующих таблицах.

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13

Показатель	Описание или характеристика
Качество прав и экономические характеристики	
Имущественные права на здание	Право собственности № 42:26:0201002:2881-42/070/2024-2 от 17.06.2024. Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью "СКИФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Тип объекта	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Нежилое здание под банный комплекс с бассейном, душевыми и парной
Кадастровый номер	42:26:0201002:2881
Адрес	Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13

Показатель	Описание или характеристика
Кадастровая стоимость руб. ⁵	31 122 806,32
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	44 994,66
Физические характеристики	
Год постройки	2014
Количество этажей	4, в том числе подземных 1
Общая площадь, кв. м	691,7
Высота помещений, м	н/д
Коммуникации ⁶	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Материал стен	Кирпичные
Физическое состояние здания	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Стандартная отделка
Дополнительная информация	-

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики земельного участка по адресу: Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	1212
Имущественные права	Право собственности № 42:26:0201002:34-42/070/2024-2 от 17.06.2024. Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью "СКИФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
Ограничения (обременения) права	Ипотека Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Кадастровый номер	42:26:0201002:34
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилым зданием
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	42:26:0000000:488, 42:26:0201002:2881, 42:26:0201002:5035
Коммуникации ⁷	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Кадастровая стоимость, руб. ⁸	4 021 791,72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 318,31
Особые отметки	Отсутствуют

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6

Показатель	Описание или характеристика
Качество прав и экономические характеристики	
Имущественные права на здание	Право собственности № 42:24:0101033:1163-42/070/2024-9 от 29.11.2024. Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью "СКИФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Тип объекта	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Производственно-складское
Кадастровый номер	42:24:0101033:1163
Адрес	Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6
Кадастровая стоимость руб. ⁹	7 344 000
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	-
Физические характеристики	
Год постройки	1973

⁵ Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.06.2025 № КУВИ-001/2025-131278529

⁶ См. п. 6.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

⁷ См. п. 6.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

⁸ Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.06.2025 № КУВИ-001/2025-131278534

⁹ Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.06.2025 № КУВИ-001/2025-131278529

Показатель	Описание или характеристика
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь, кв. м	910
Высота помещений, м	н/д
Коммуникации ¹⁰	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Материал стен	Каменные и бетонные
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Стандартная отделка
Дополнительная информация	-

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики земельного участка по адресу Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	3 999,51
Имущественные права	Право собственности № 42:24:0101033:300-42/070/2024-9 от 29.11.2024. Субъект права – Общество с ограниченной ответственностью "СКИФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
Ограничения (обременения) права	Ипотека Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Кадастровый номер	42:24:0101033:300
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под складом строительных материалов
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	42:26:0000000:488, 42:26:0201002:2881, 42:26:0201002:5035
Коммуникации ¹¹	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Кадастровая стоимость, руб. ¹²	2 197 000
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	-
Особые отметки	Отсутствуют

Осмотр и фотофиксация

В соответствии с условиями Задания на оценку №9-260321-2817016 от 21.03.2026 оценка проводится без проведения осмотра (фотоматериалы предоставляются Заказчиком).

Экономические внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект оценки, общей площадью 691 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:2881, расположенное на земельном участке, общей площадью 1 212 кв. м, кадастровый № 42:26:0201002:34 представляет собой банный комплекс с бассейном, душевыми и парной.

¹⁰ См. п. 6.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

¹¹ См. п. 6.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

¹² Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.06.2025 № КУВИ-001/2025-131278534

5.3. Права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения сделки, при этом от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

В настоящем Отчете об оценке оценивается:

- право собственности на нежилое 4-х этажное здание общей площадью 691,7 кв. м., расположенное по адресу: Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13, кадастровый номер 42:26:0201002:2881;
- право собственности на земельный участок площадью 1212 кв. м, вид разрешенного использования: под нежилым зданием, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13, кадастровый номер: 42:26:0201002:34;
- право собственности на нежилое здание с кадастровым номером 42:24:0101033:1163, площадью 910 кв. м, расположенное по адресу: Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6;
- право собственности на земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101033:300 площадью 3999,51 кв. м, расположенный по адресу: Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Право собственности на оцениваемые объекты подтверждены Сведениями из Единого государственного реестра недвижимости.

5.4. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Согласно данным Задания на оценку № 9-260321-2817016 от 21.03.2026 оценка производится без учета обременений на объект оценки

5.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемое здание и земельный участок, на котором оно расположено, расположены по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13. Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13.

Таблица 12. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика
Адрес	Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов
Окружающая застройка	Смешанная застройка

Показатель	Описание или характеристика
Доступ к объекту	Свободный доступ
Транспортная доступность	Хорошая
Расположение относительно «красной линии»	Первая линия второстепенной улицы

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

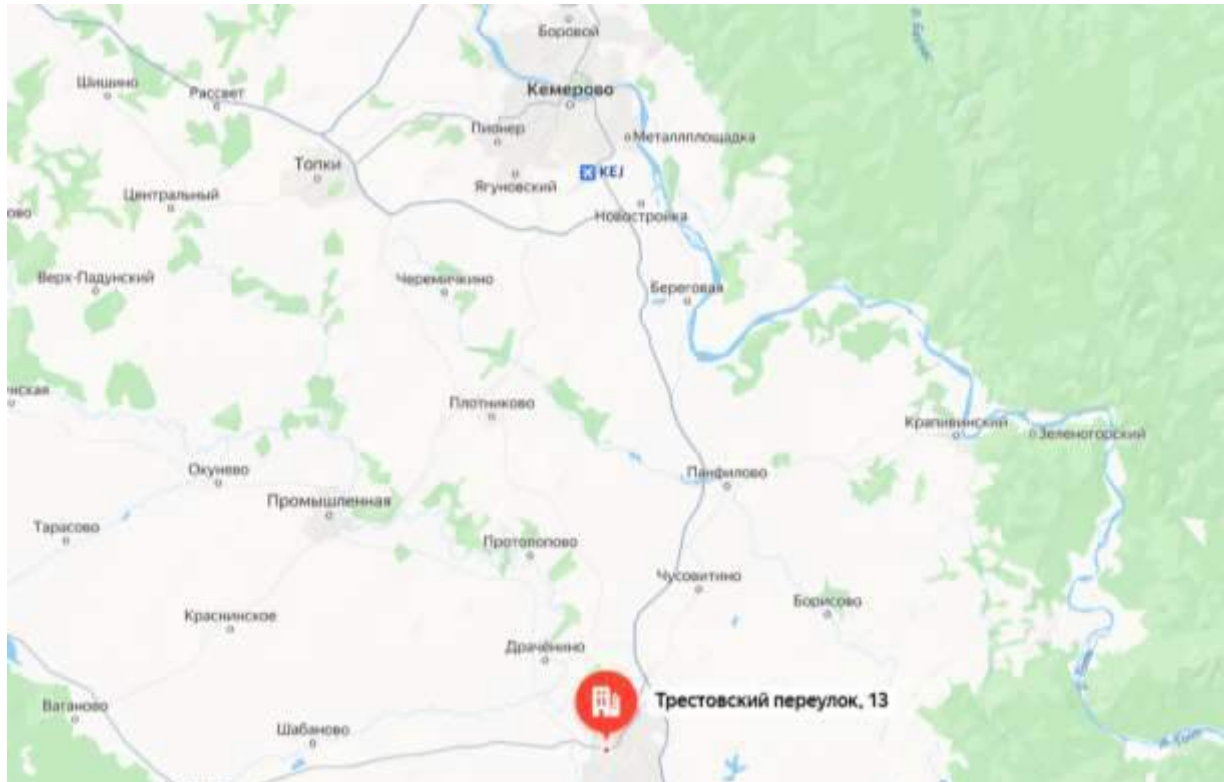


Рисунок 1. Расположение объекта (оцениваемое здание и земельный участок, на котором оно расположено) на фрагменте карты Кемеровской области

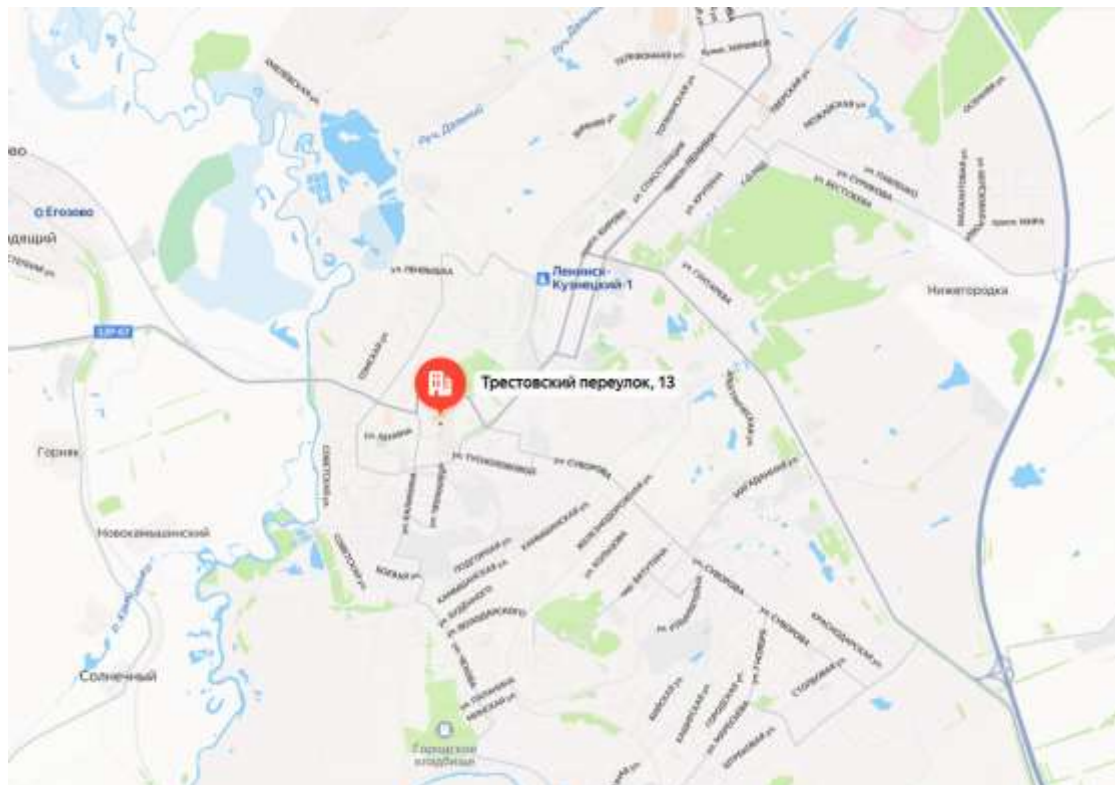


Рисунок 2. Расположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Ленинск-Кузнецкий

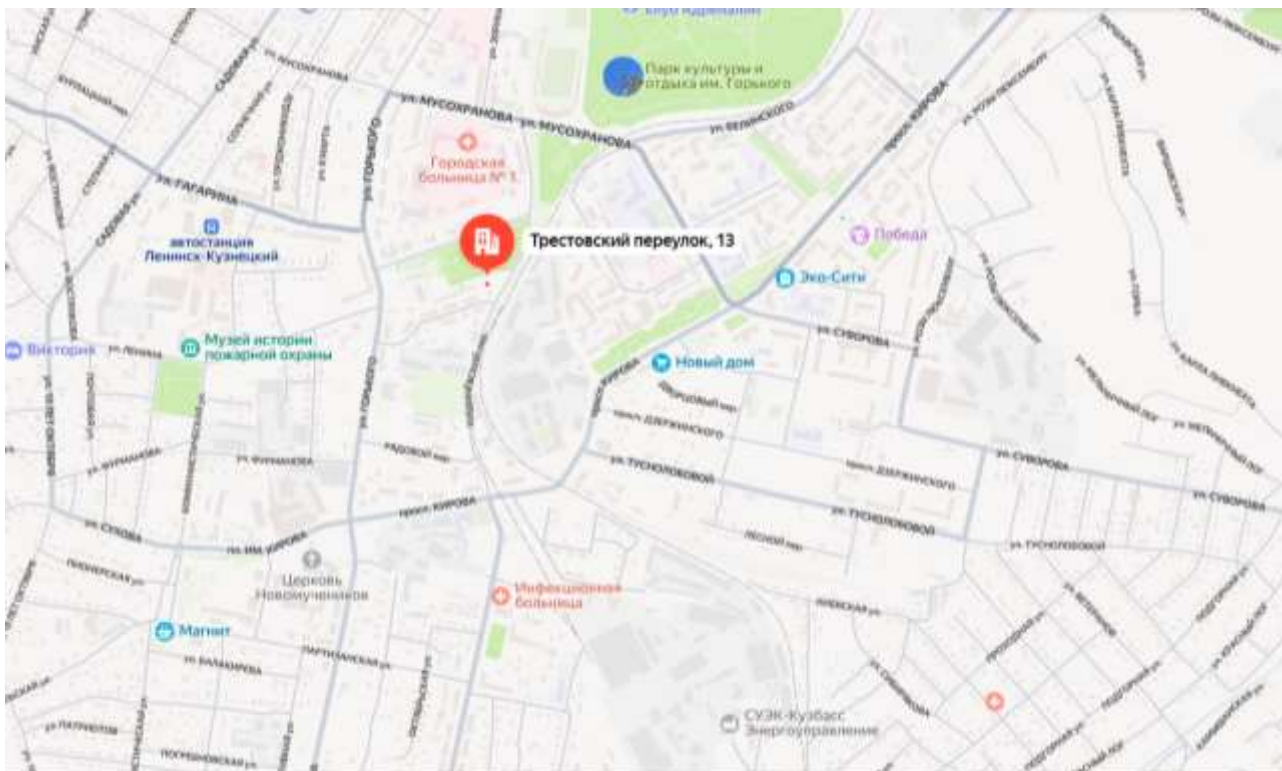


Рисунок 3. Уточненное местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Ленинск-Кузнецкий

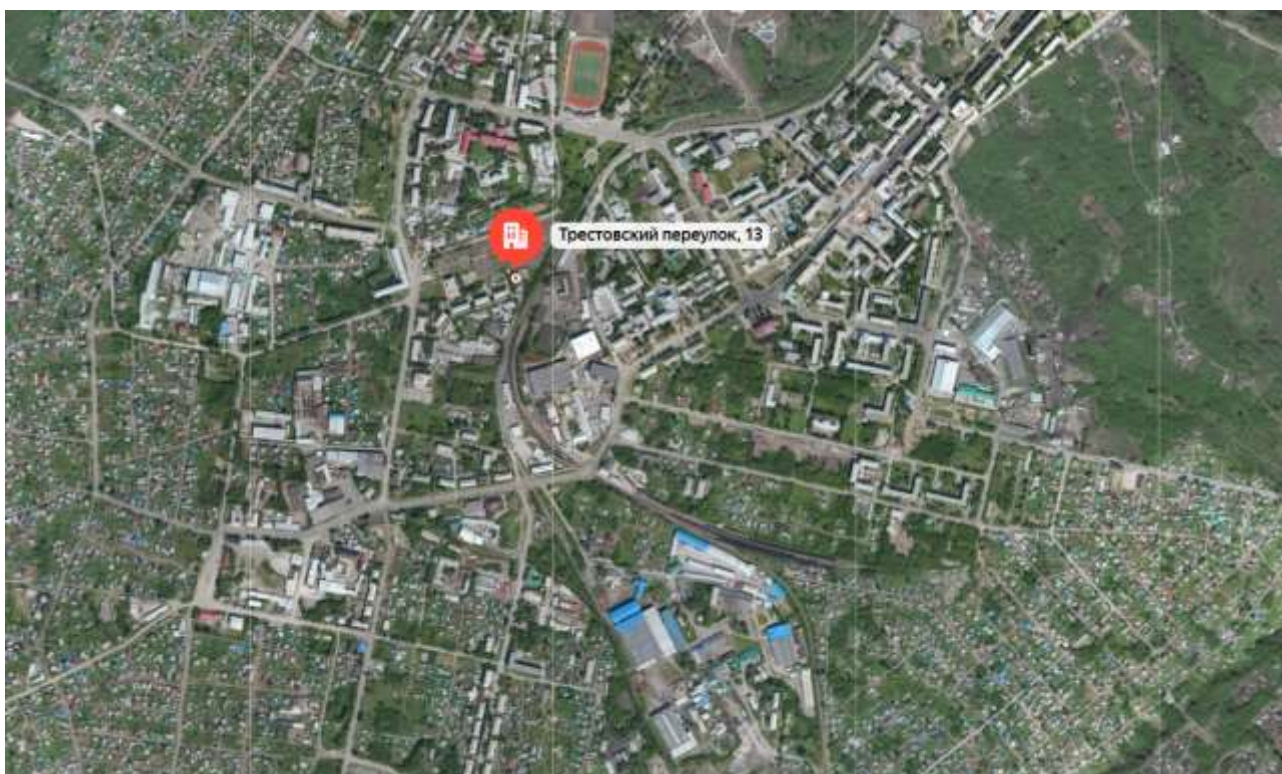


Рисунок 4. Уточненное местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Ленинск-Кузнецкий

Другое оцениваемое здание и земельный участок, на котором оно расположено, расположены по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6. Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6.

Таблица 13. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика
Адрес	Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6
Статус населенного пункта	Областной центр
Ценовая зона	Зона автомагистралей
Доступ к объекту	Свободный доступ

Показатель	Описание или характеристика
Транспортная доступность	Хорошая

На следующих рисунках представлено местоположение объекта недвижимого имущества, для которого определяется стоимость.

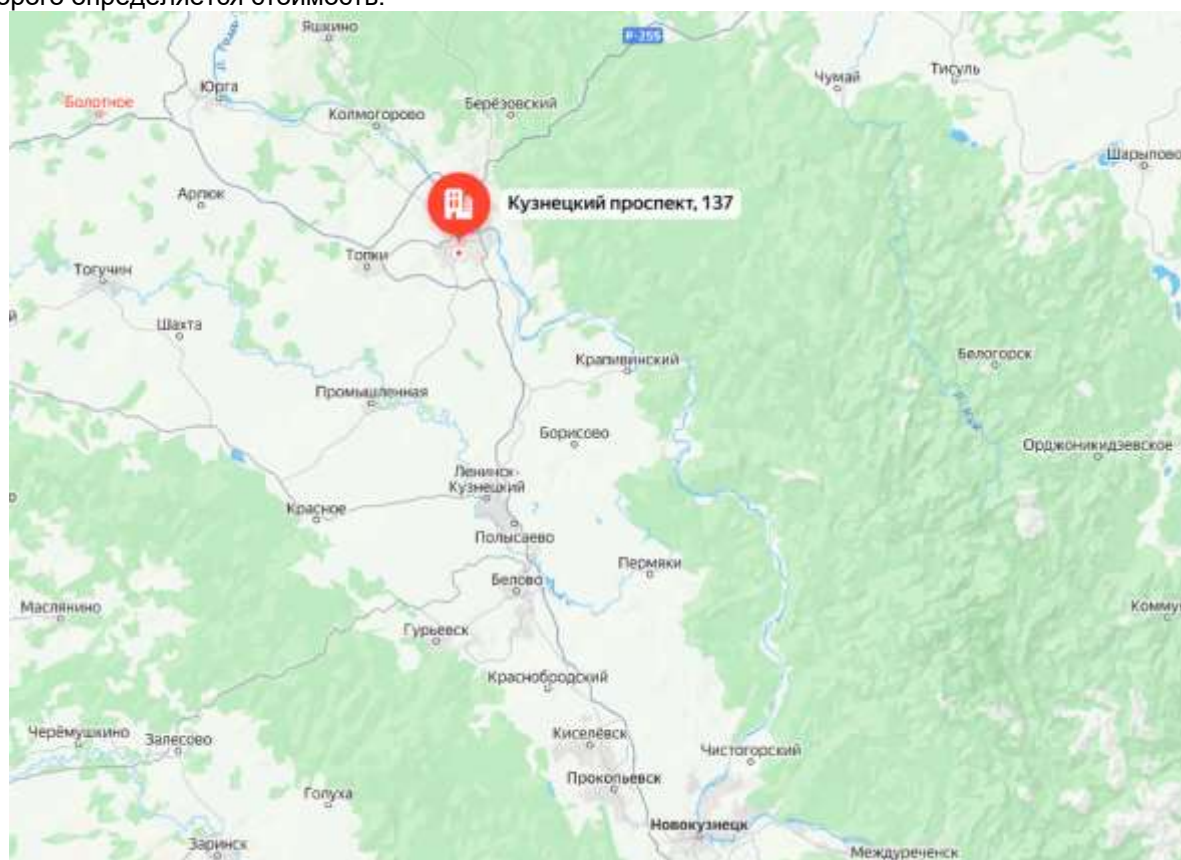


Рисунок 5. Расположение объекта (оцениваемое здание и земельный участок, на котором оно расположено) на фрагменте карты Кемеровской области

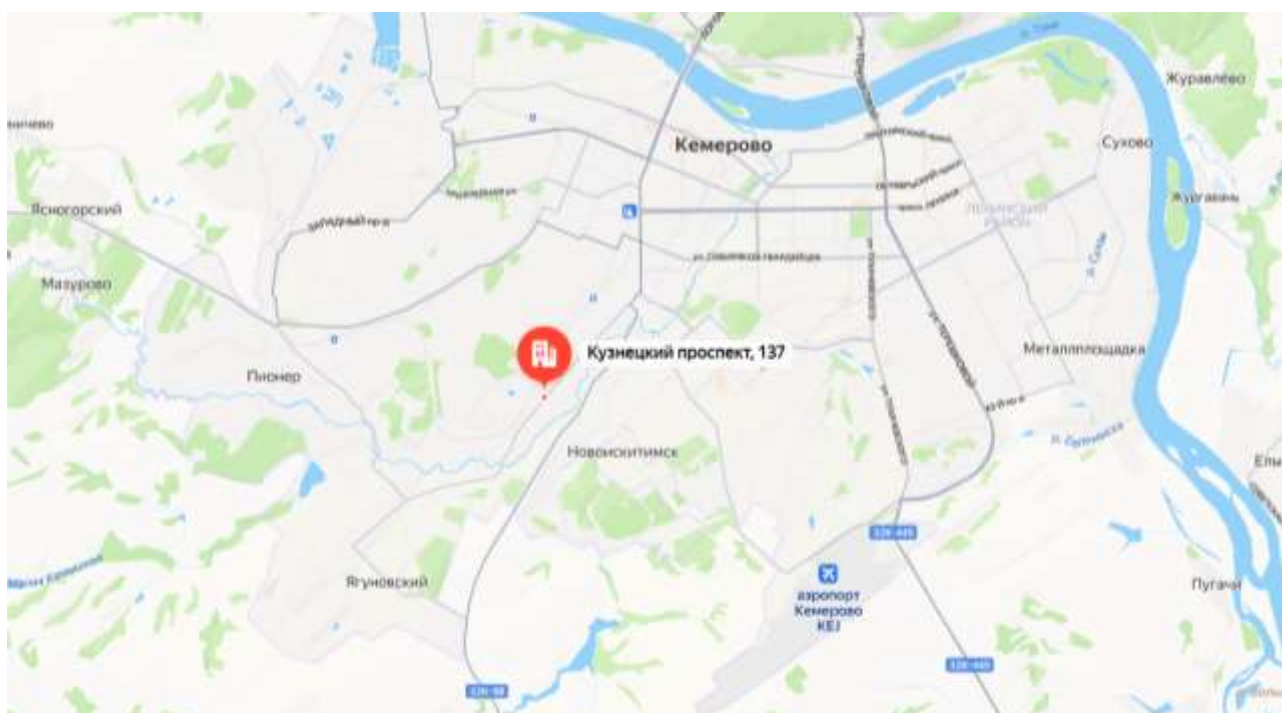


Рисунок 6. Местоположение оцениваемого объекта недвижимого имущества на фрагменте карты г. Кемерово¹³

¹³ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

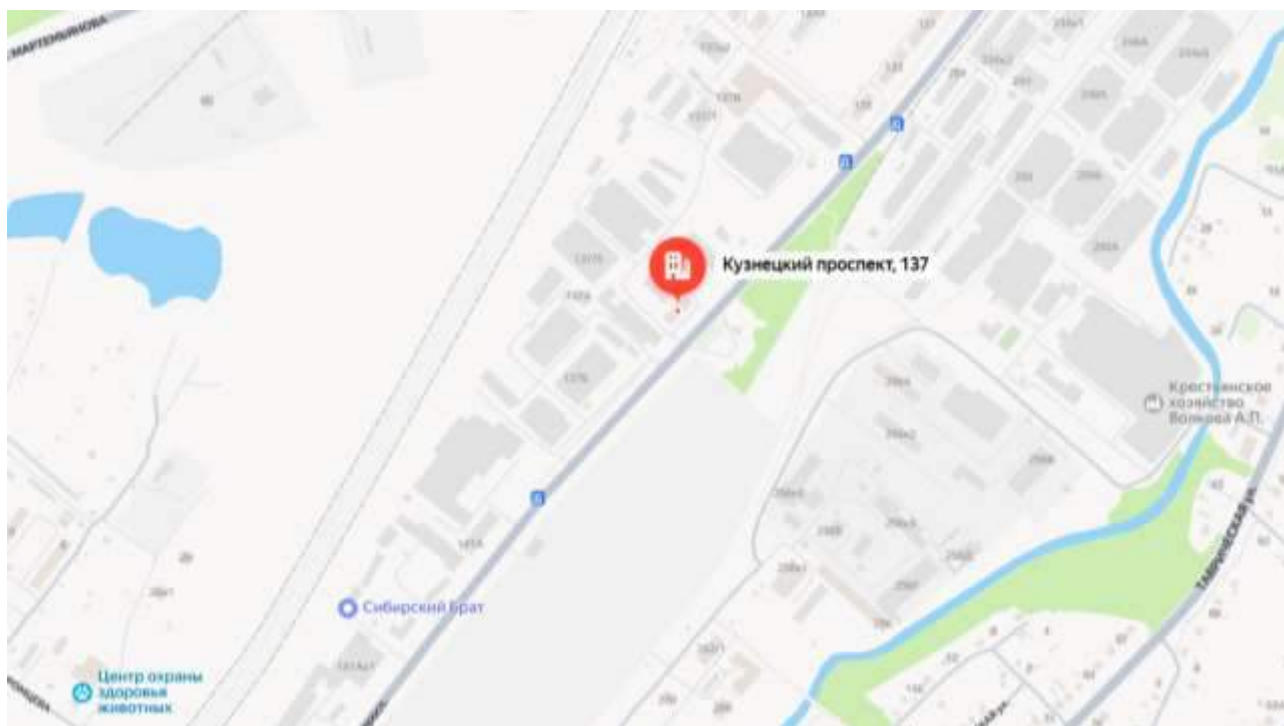


Рисунок 7. Уточненное местоположение оцениваемого объекта недвижимого имущества на фрагменте карты г. Кемерово

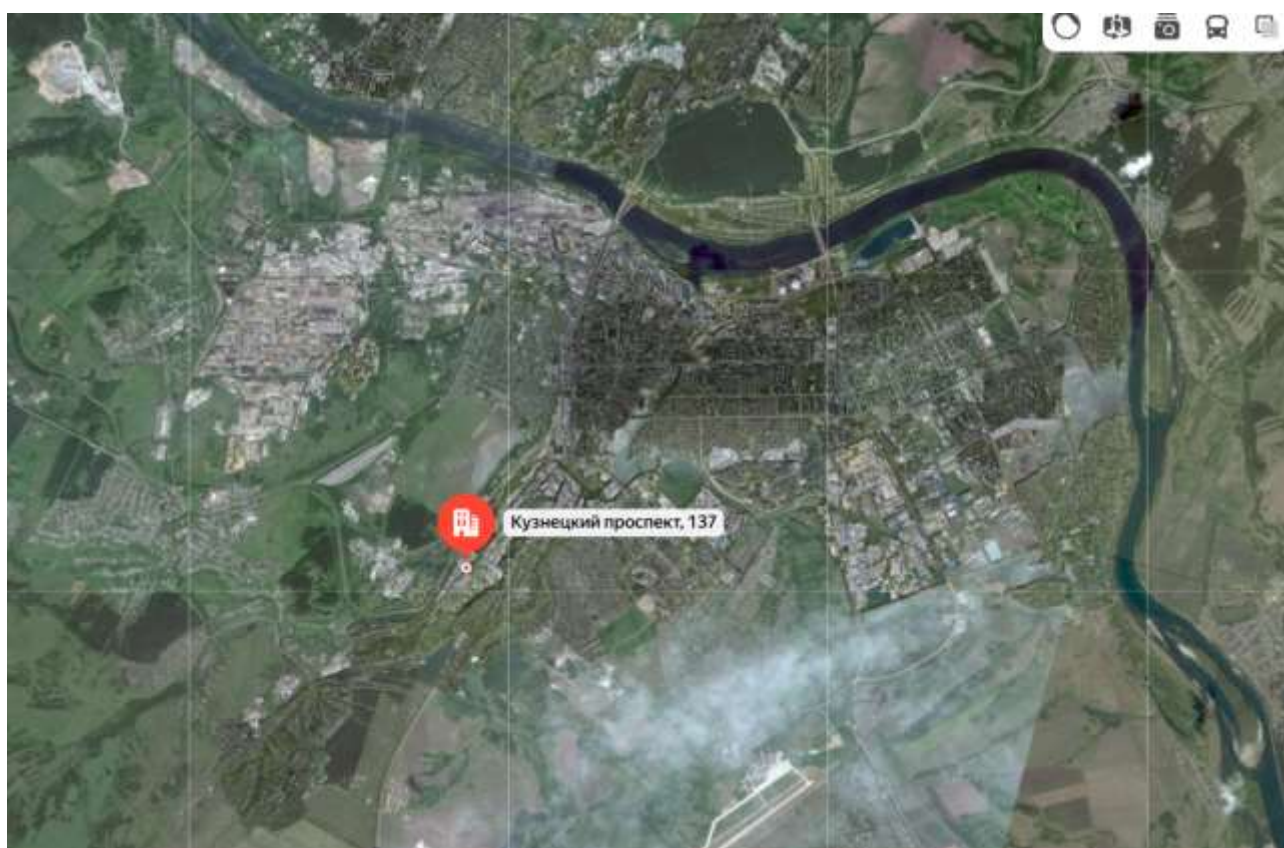


Рисунок 8. Уточненное местоположение оцениваемого объекта недвижимого имущества на фрагменте карты г. Кемерово

Описание Кемеровской области¹⁴

Кемеровская область — Кузбасс — субъект Российской Федерации, расположенный на юге Западной Сибири. Входит в состав Сибирского федерального округа, является частью Западно-Сибирского экономического района.

¹⁴ Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Кемеровская_область

На территории области находится Кузнецкий угольный бассейн (Кузбасс). По его имени Кемеровскую область в просторечии называли Кузбассом. 27 марта 2019 года, после подписания президентом России указа, это название также официально закрепилось за Кемеровской областью, как второе — Кузбасс.

Кемеровская область образована 26 января 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР выделением из Новосибирской области. Площадь области — 95 725 км²; по этому показателю область занимает 34-е место в стране.

Население области составляет 2 527 219 человек (2025), плотность населения — 26,40 человек/км² (2025). Большинство населения проживает в городах, имеются значительные территории с низкой плотностью населения. Удельный вес городского населения: 88,75[12]% (2022).

Кемеровская область является самой густонаселённой частью Сибири и азиатской части России. Русские составляют более 90 % населения. Из малочисленных народов в области проживают шорцы, телеуты и сибирские татары, сохранившие свои культурные традиции.

Административный центр и крупнейший город — Кемерово, численность населения которого составляет 542 928[6] человек. Совместно с близлежащими муниципалитетами области образует Кемеровскую агломерацию с числом жителей более 1,3 миллиона человек.

Второй по численности город области — Новокузнецк. Население — 528 747 человек (2025). Является центром Новокузнецкой агломерации численностью более 1,1 миллиона человек.

Область расположена на юго-востоке Западной Сибири, занимая отроги Алтая и Саян.

Протяжённость области с севера на юг почти 500 км, с запада на восток — 300 км. Граничит на северо-востоке и севере с Томской областью, на северо-востоке — с Красноярским краем, на востоке — с Республикой Хакасия, на юге — с Республикой Алтай, на юго-западе — с Алтайским краем, на северо-западе — с Новосибирской областью.

Административно состоит из 20 городов и 18 районов.

Описание г. Кемерово¹⁵

Ке́мерово — город в России, административный центр Кемеровской области[6] и Кемеровского района (муниципального округа), в состав которого не входит. Город областного подчинения, образует Кемеровский городской округ. Расположен на юге Западной Сибири, на обоих берегах рек Томи и Искитимки, в северной части Кузнецкого угольного бассейна (Кузбасса).

Население по данным на 1 января 2025 года — 542 928 чел.: тридцать второй по численности населения город в стране и восьмой по численности населения город в Сибири. Является центром Кемеровской агломерации. С 2015 года — первый по численности и плотности населения город Кемеровской области.

С начала XX века в городе работают предприятия угольной промышленности. Имеются предприятия химической, лёгкой и пищевой промышленности. День города празднуется 12 июня.

В 2017 и 2019 годах занимал 10-е место в рейтинге лучших городов России по качеству жизни, составленном Финансовым университетом при Правительстве РФ.

Экономика

В 2013 году город Кемерово занял 8-е место в рейтинге «30 лучших городов для бизнеса», составленном русским изданием журнала Forbes.

В 2017 году город-спутник Кемерова Лесная Поляна был признан лучшим в России проектом комплексного освоения территории.

Кемерово обладает конкурентными преимуществами, которые создают для инвестора основу эффективного использования своих финансовых, материальных, интеллектуальных ресурсов. Главной целью инвестиционной политики, реализуемой в Кемерове, является рост инвестиций в экономику города, способствующих интенсивному развитию экономики, производственной сферы, модернизации производства, повышению конкурентоспособности производимых на территории города товаров и услуг, росту доходов населения, предприятий и бюджета города. Департаментом инвестиционной политики и развития предпринимательства Кузбасса инвестиции рассматриваются как основной источник роста экономики города, обновления основных фондов, повышения производительности и улучшения условий труда, а также повышения качества и, как следствие, конкурентоспособности продукции, как на внутриобластных, так и на внешних товарных рынках.

Основной задачей администрации города является создание благоприятного и стабильного инвестиционного климата, оптимальных условий для реализации инвестиционного процесса, обеспечивающего взаимодействие инвесторов с собственниками объектов инвестирования, органами исполнительной власти, надзорными организациями и территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти.

В Кемерове расположены штаб-квартиры крупных российских компаний: «Кузбассразрезуголь», «Кузбасская топливная компания», «Сибирский цемент», «Сибирский деловой союз», «Промстрой», «Кемеровогражданстрой», «РегионМарт».

¹⁵ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Кемерово>

Финансовый рынок Кемерово представлен федеральными банками, в числе которых Сбербанк с 24 отделениями, ВТБ с 10 отделениями, Газпромбанк с тремя отделениями и др. Также в городе действуют более 100 представительств банков других регионов.

Описание г. Ленинск-Кузнецкий¹⁶

Ленинск-Кузнецкий (до 1922 года — Кольчугино, в 1922—1925 годах — Ленино) — город областного значения в Кемеровской области России, административный центр Ленинск-Кузнецкого района, в состав которого не входит, и Ленинск-Кузнецкого городского округа. Город трудовой доблести и воинской славы (Кузбасс). Город трудовой доблести (Россия) с 15 января 2025 года.

Основное богатство города — уголь, запасы которого исчисляются миллиардами тонн.

В начале XX века — административный центр Кольчугинского уезда и Кузнецкого округа Сибирского края.

Население — 88 171 человек (2025).

Экономика

Жизнь города обеспечивают предприятия разных отраслей промышленности: угольной, машиностроения, химической, строительных материалов, пищевой.

Угольная промышленность является основным видом экономической деятельности, ведущей отраслью на территории города и занимает более 77 % в общем объёме выпускаемой продукции. В настоящее время добыча угля ведётся на 3 шахтах, входящих в состав филиала ОАО «СУЭК-Кузбасс» в г. Ленинске-Кузнецком: ОАО «Шахта им. С. М. Кирова», ОАО «Шахта «Комсомолец», ОАО «Шахта им. А. Д. Рубана». Объём добычи составляет свыше 10 млн тонн в год.

В главном здании офиса работает Единый диспетчерско-аналитический центр ОАО «СУЭК-Кузбасс».

Второй основной вид экономической деятельности — обрабатывающие производства (в общем объёме выпускаемой продукции составляет 16,7 %), представлен такими отраслями, как машиностроение (в том числе ООО «Сибдамель»), производство строительных материалов, химическая, а также пищевая и лёгкая промышленность.

Производство пищевых продуктов представлено предприятиями: ООО «Серп Плюс», ООО «ПКФ Астериас», ИП Галле, ООО ПТФ «Динас», ООО «Зерх Плюс», ООО «Злаки» и так далее. Ведущее место занимал ОАО «Ленинск-Кузнецкий хлебокомбинат», закрытый в 2021 году и выпускавший широкий ассортимент продукции: 29 наименований хлеба, 21 хлебулочное изделие, более 100 наименований кондитерских изделий.

Текстильное и швейное производство представлено предприятиями: ООО «Сиб-стиль», ООО «Сибтекс», ООО Ателье «Лада», ООО Ателье «Силуэт», ООО Ателье «Фантазия». Производством кожи, изделий из кожи и производством обуви занимается ЗАО «Ленинск-обувь». Обработка древесины и производство изделий из дерева представлена ООО «Сиблес».

Целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность — ОАО «Ленинск-Кузнецкая типография», издательствами газет «Ленинск ТВ», «Городская газета», «Ассорти», «Лично в руки».

Производство кокса представлено единственным предприятием ООО «Завод полукоксования».

Химическое производство представлено предприятиями ООО ТД «Полифлок», ЗАО «КАРБО-ЦАКК».

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов — ООО «Ленинск-Кузнецкий завод строительных материалов», ООО «Экономный дом».

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий представлено Заводом строительных металлоконструкций ОАО «РЖДстрой», ООО «Метакон», ООО «Пригаз». Производство машин и оборудования — ООО «Завод Красный Октябрь», ОАО «Завод шахтного пожарного оборудования», ООО «Сиб-Дамель-Новомаг», ООО «Спецналадка», ООО «Кольчугинская химическая компания», ООО «СибТ», ООО «ПКФ «Риф» и занимает 32,3 % от объёма обрабатывающих производств.

Общий объём промышленного производства в городе за 2013 год — 29 млрд рублей, единственный город в области, показывающий интенсивный промышленный рост.

¹⁶ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинск-Кузнецкий>

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

6.1. Специальные допущения

- Оценку провести с учётом отсутствия на участке прочих сооружений кроме объекта оценки.

6.2. Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Произвести оценку исходя из наличия следующих коммуникаций в здании: отопление автономное, водоснабжение, канализация.
- Площадь административно-офисной части составляет 100 кв. м.
- Оценку провести с учётом отсутствия на участке прочих сооружений кроме объекта оценки
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

6.3. Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

6.4. Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Сведения (исходные данные), полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Оцениваемое право считается достоверным.

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца (арендодателя). В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, группа капитальности объекта-аналога, наличие в составе коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца (арендодателя), как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца (арендодателя) полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

- Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.

- Согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-131278529 от 30.06.2025 г. год завершения строительства оцениваемого объекта 1980г., год ввода в эксплуатацию по завершению строительства 2014г. Согласно визуально осмотру в здании имеются бассейн, парные, согласно предоставленному техническому паспорту данные объекты отсутствуют. Согласно ЕГРН наименование здания Нежилое здание под банный комплекс. Оценка производится по фактическому использованию из допущения, что все перепланировки и улучшения узаконены.

- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2019. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Величины, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные¹⁷ числовые данные.

6.5. Иная информация, необходимая для верного понимания подготовленного отчета

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный Отчет (далее – «Оценщик»), является полномочным представителем оценочной организации Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 рыночную стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

¹⁷ В программе Microsoft Office Excel, в настройках, установлена опция «Задать точность как на экране».

- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране¹⁸

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 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).

Таблица 14. Показатели деловой активности

¹⁸ Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cefe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.- фев.26	фев.26	март.26	2026	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	-1,8	-3,6	-2,1	1,0	1,0	0,8	1,1	1,4	4,9	5,3	4,9	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,7	0,4	3,1	-4,9	12,0	3,8	1,4	0,8	-3,3	-7,3	-6,4	10,1	1,0	2,2
Строительство	-14,9	-14,8	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	3,9	0,3	5,2	3,2	9,0
Отрасль торговли	-3,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,8	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,9
Бюджетный оборот	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	3,1	5,1	6,8	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,8	1,7	5,1	6,3	6,5	11,3	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,9	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	9,9	8,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,3	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,7	-3,6	-5,8	-6,7	-0,8	-1,7	8,7	-1,3	6,8	9,9	0,4	-0,9	1,9	-0,6
Грузооборот транспорта (из вкл. трубопроводов)	-6,0	9,2	-9,9	-1,3	-0,8	-2,0	-1,7	-1,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Известации в основной капитал	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,1	-5,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Производство промышленного	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	6,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,5	0,5	-1,6	-0,4	-0,4	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,0	-1,0
Обрабатывающее производство	-2,9	-2,6	-1,0	3,6	4,3	2,5	1,6	3,9	6,1	10,9	5,1	6,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	6,0	5,9 [†] 6,9 [†]	6,0	5,6	9,6	9,3	8,8	10,1	9,9	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Производительность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	0,4	12,1	4,6	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-20,3	-20,2	-20,4	-9,8	-15,9	-14,3	-13,0	0,9	17,3	-3,2	9,3	33,4	45,3	4,2
Обрабатывающее производство	-1,1	-1,3	-0,8	2,9	1,0	1,9	4,5	0,4	11,2	7,6	10,9	12,8	15,0	2,6
в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.- фев.26	фев.26	март.26	2026	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соответ. периоду предыдущего года	8,0 [‡]	-	8,8	4,4	4,3	5,3	4,8	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	6,2
Номинальная заработная плата рублей	103 610 [‡]	-	103 612	306 160	132 183	146 278	100 023	82 306	99 049	100 020	83 891	66 495	80 382	34 854
в % к соответ. периоду предыдущего года	15,2 [‡]	-	16,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,9	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	2,3	6,0	8,0	8,7	8,3	9,0	11,8	9,8	9,5	8,0	6,3
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	2,4	5,8	7,3	10,1	7,1	6,2	10,4	8,6	7,9	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соответ. периоду предыдущего года	1,1	1,0	1,2	0,8	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,1
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,4	76,1	76,4	76,3	76,1	75,4	76,0
млн чел. (СА)	76,2	76,2	76,2	76,5	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соответ. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,1	0,1	0,5	0,4	0,4	0,6	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,8	74,8	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,1	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (СА)	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
Численность безработных в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,3	-0,4	-0,2	-12,2	-7,3	-11,6	-13,7	-10,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-18,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,6	1,9	2,1	2,4
млн чел. (СА)	1,0	1,0	1,0	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к соответ. периоду предыдущего года	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
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,7	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
СА	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, данные Мирового банка России
 * В феврале 2026 г. / по состоянию на 26 марта 2026 г.
 † За январь 2026 г.
 ‡ Данные Росстата только по данным количественным и структурным значениям – оценка Мирового банка России (крупнейшие значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

Таблица 15. Показатели промышленного производства

в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.-фев. 25	09.01.25	яно.25	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	-8,8	-9,9	-9,8	7,7	2,3	1,2	1,5	8,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	8,7	0,9	0,5	-1,8	-0,4	-0,8	-1,4	-4,2	-0,8	-0,3	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-4,4	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,0	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	1,5	8,3
добыча неметаллических руд	0,2	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,3	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,3	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	13,0	11,0	14,0	13,8	19,0	0,9	-17,7	-3,3	0,7	0,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,2	-0,1	-0,7	1,9	-2,7	-0,5	1,5	4,2	4,3	0,4	2,1	-1,9	7,2	1,4
Обработка товаров производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,5	4,3	2,8	3,4	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
текстильная промышленность	-2,0	-1,9	-3,0	-0,5	8,2	-6,1	-8,7	-1,9	5,0	4,2	3,1	5,8	7,8	8,2
в т.ч.:														
подбелье, пробелы	-0,6	0,8	-1,7	-0,4	-0,8	0,9	-1,1	-0,7	-8,2	2,8	1,8	0,0	6,7	8,6
металлы	-2,7	-16,3	-4,1	-3,3	8,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	5,9	16,6	1,1
любительские изделия	-14,4	-7,2	-23,0	6,7	19,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	-4,0	-2,7	-2,5	6,3	-10,0
лесная промышленность	-11,1	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-8,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,8	11,4
ФПКУ														
лесопилочные заводы	-4,7	0,9	-9,6	-0,6	-0,1	4,2	-6,2	8,1	12,0	9,1	8,1	18,2	12,8	1,7
объемы	-17,2	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	9,8	7,3	15,3	15,2
лес и изделия из него	-3,7	-2,1	-5,1	12,8	-9,9	-8,7	-12,2	-21,2	7,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,9
деревообрабатывающий комплекс	-11,8	-8,9	-14,4	-6,1	-8,7	-4,4	-8,2	-1,8	4,3	2,2	1,3	9,0	10,3	3,3
в т.ч.:														
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,6	-8,0	-6,0	-3,5	-5,1	-1,1	-3,9	-1,0	9,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,8
бумага и бумажные изделия	-11,3	-8,8	-13,3	-3,9	-3,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,8	2,8	3,1	4,4	8,2	2,2
бумажность, полиграфическая и воспроизведение носителей информации	-20,3	-7,0	34,5	-13,7	-21,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-6,2	11,2	0,1	4,3
производство посуды и товаров народного потребления	-1,2	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,8	-8,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	-8,6	0,5	-1,5	0,9	-0,2	-6,3	6,8	1,9	8,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,8
в т.ч.:														
комплексное производство и химические продукты	-1,9	-2,2	-1,5	-0,8	-1,3	-1,9	0,3	0,0	4,8	4,7	3,6	2,5	1,8	5,2
гидроэнергетика, удобрения и химические материалы	8,3	13,4	2,9	13,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,8	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-3,6	-1,9	-5,6	-6,7	-5,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,1	4,1	0,3	8,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-19,1	-18,8	-13,9	-6,3	-7,4	-6,5	-8,3	-7,9	4,8	5,1	4,8	4,2	13,1	3,9
металлургический комплекс	-8,2	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-8,9	2,8	4,5	0,3	-3,1	3,3	8,5	6,7	8,7
в т.ч.:														
металлургия	-11,8	-15,1	-6,6	-2,1	2,8	-7,0	-2,5	-1,0	-1,5	-1,8	-1,6	0,4	-1,8	3,0
литейно-металлургические изделия	-1,9	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	10,8	10,1	18,1	40,0	18,6	26,8

в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.-фев. 25	фев. 25	яно.25	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный и электромеханический комплекс	2,3	2,1	2,5	7,7	3,3	8,3	7,8	13,7	18,8	20,5	15,6	16,9	24,4	25,8
в т.ч.:														
компьютеры, электроника, оптика	7,3	5,3	8,8	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	28,4	27,8	18,6	25,9	35,4	39,4
электроборозаживление	-15,5	-13,8	-17,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	8,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
автоматы и оборудование, металл и прочие инструменты	-6,5	-4,9	-8,7	-8,9	-6,1	-12,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автоматостроение, приборы и инструменты	-14,4	-8,5	-21,3	-25,1	-31,5	-25,5	-23,2	-8,0	18,5	12,5	10,2	10,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	19,0	18,9	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,0	27,8	29,5	27,4	28,2	27,1	29,6
прочие производства	-2,9	-1,8	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,9	17,0	1,2	14,0	13,7	7,0
в т.ч.:														
автомобили	-6,8	-5,6	-8,0	4,0	-3,8	-8,4	-10,2	-4,0	16,3	8,8	12,7	10,0	29,0	11,5
прочие транспортные средства	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	0,3	18,0	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	7,3	-8,6	1,9	12,7	20,3	3,4	12,4	30,0	3,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,4	3,6	7,5	-1,8	-1,8	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,8	2,2	5,3	8,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,1	-7,0	-4,3	-4,3	-4,8	-8,0	-1,2	4,1	3,2	3,2	5,0	6,2	8,5

Источники: Росстат, данные Минэкономразвития России

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, март 2026¹⁹

Таблица 16. Основные экономические и социальные показатели России

№		(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)				
		Янв-дек 25/24	24/23	23/22	22/21	
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0 (предв. оценка)	+4,3	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	26,3 (янв-сент)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

¹⁹ Источники информации <https://statrelt.ru/analiz-gynka> март 2026

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	Физ. пок.	+/- %	+/- % r/r	+/- % r/r
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-3,2	+1,4	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+1,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	293,0	+1,1	10,6	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	0,8	-16,0	18,8	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			175,9	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	8,0	-26,7	134,5	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			41,4	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.			6,8	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			4,6	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			14,5	+34,3	Нет данных	Нет данных
	- учебных, млн. кв.м.			4,8	-25,0	Нет данных	Нет данных
	- здравоохранения, млн. кв.м.			1,4	-12,5	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	451,8	-5,8	5537,8	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	39,9	+3,2	524,9	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	4,8	+0,7	61,3	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,38	+15,1	4,3	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	1,7	+2,7	19,9	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %						
	- промышленная		-5,0		+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0		+8,7	+9,5	+5,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		янв	Янв 26/25г, %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26, млрд.руб.	36,0	+3,0	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	20,8	+8,3	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,2	в 2 раза	в 2,1 раза	+47,2	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.26, трлн.руб..	Нет данных		+7,2	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	394,0	+15,7	+15,7	-7,8	-1,1
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 20.02.26г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого	797,2	+25,6	+25,6	+2,0	-1,7

	запаса)					
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-декабрь 2025 года, трлн.руб.	-5,6	+62,1	в 1,75 раза		
19.	Государственный внешний долг, на 01.02.26г., млрд. долл. США	62,0	+16,9	+7,5	-2,3	0,0
20.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	18,7	млрд. долл. США за 9 мес 25г			

	Другие показатели	05.03.2006	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.02.26г., %	15,5	16,0	21,0	6,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,18	77,45	85,75	61,91
23.	Нефть Brent (Urals / Brent = 0,87-0,90)	85,12	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей

российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Западного финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне возрастающего дефицита госбюджета (7% от доходной части), значительного роста государственного внешнего долга, отрицательных данных по инфляции, снижения темпов жилищного строительства, снижения перевозок, длительного и большого роста корпоративных и частных долгов и просроченных задолженностей.

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

В этих условиях военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что ожидаемо ведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях нарастающей внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики и логистики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Вместе с тем, это стимулировало строительную и другие связанные отрасли, поддерживало общий экономический рост.

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

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

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

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

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

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

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и

помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

Социально-экономическое положение Кемеровской области в январе 2026 г.²⁰

²⁰ Источник информации: <https://42.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Индикаторы%20социально-экономического%20развития%20Кемеровской%20области-Кузбасса%20за%20январь%202026%20г.pdf>

Таблица 17. Основные экономические и социальные показатели

**Индикаторы социально-экономического развития
Кемеровской области – Кузбасса за январь 2026 г.**

	В % к декабрю 2025 г.
Индекс промышленного производства	93,0
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство»	46,8
Ввод в действие жилых домов за счёт всех источников финансирования (с учётом жилых домов на участках для ведения садоводства)	29,0
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾	84,7
Пассажирооборот автобусов общего пользования ²⁾	89,3
Оборот розничной торговли	80,4
Оборот оптовой торговли	73,9
Оборот общественного питания	93,7
Объём платных услуг населению	91,1
Индекс потребительских цен	101,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	97,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾	
номинальная	124,7
реальная	124,6
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец декабря) ³⁾	107,4

¹⁾ По крупным и средним предприятиям всех видов экономической деятельности.

²⁾ Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров по автобусным маршрутам общего пользования на коммерческой основе, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

³⁾ Декабрь 2025 г. к ноябрю 2025 г.

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в целом, так и с точки зрения его влияния на стоимость объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;

- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. 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 поселений) 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.

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. 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.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. В «Справочник оценщика

недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под ред. Л.А. Лейфера, 2025 г., земельные участки разделены на группы (классы), в соответствии с процессом ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования.

Таким образом, классификация земельных участков принималась оценщиком на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под ред. Л.А. Лейфера, 2025 г. и представлена далее.

Таблица 18. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ ²¹	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.
			Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.
			Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.
			Коммунальное обслуживание – размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.
			Общественное использование объектов капитального строительства – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.
			Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование – ведение сельского хозяйства.
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких

²¹ ЗК- Земельный кодекс РФ (46)

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ ²¹	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
			<p>помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p> <p>Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9</p>
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	<p>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p> <p>Земельные участки для размещения объектов малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p> <p>Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.4, 3.4.1,</p>

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ ²¹	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
			3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	<p>Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также благоустройство мест отдыха в них.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных</p> <p>Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.</p> <p>Санаторная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения, обустройство лечебно-оздоровительных местностей, пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи; размещение лечебно-оздоровительных лагерей</p> <p>Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производства и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия; хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом и ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.</p>

Вывод: на основании изучения предоставленных документов установлено, что оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:26:0201002:34, расположенный по адресу Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13 относятся к земельным участкам под коммерческую застройку, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – под нежилым зданием.

Земельный участок в составе объекта оценки с кадастровым номером 42:24:0101033:300, расположенный по адресу Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6 относится к сегменту рынка земельных участков под индустриальную застройку.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по функциональному назначению:

- ✓ производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- ✓ земельные участки;
- ✓ жилая недвижимость.

Каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

Оцениваемый объект представляет собой недвижимое имущество – нежилое здание и относящиеся к нему земельные участки, расположенные в г. Калининграде Калининградской области.

Коммерческая недвижимость может быть представлена на рынке следующими группами:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2025 г.

Классификация производственно-складских объектов:

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 смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С 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 реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокоточным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
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, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Исходя из данной классификации и с учетом характеристик местоположения, оцениваемый объект недвижимого имущества с кадастровым номером 42:26:0201002:2881, расположенный по адресу Кемеровская обл., г Ленинск-Кузнецкий, пер Трестовский, дом 13 относится к объектам производственно-складского назначения в группе *универсальных производственно-складских объектов*.

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2025 г. и представлена далее.

В справочнике приведено четыре группы объектов:

1. **Высокоточные офисы (офисы классов А, В).** Высокоточные 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. В эту группу относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

1.1 **Высокоточные офисы (Офисы класса А).** Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены гласным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение 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» высококачественно 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, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным 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 и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

1.2 Высококласные 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 оптоволоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

2. Офисные объекты класса С и ниже. Отдельно стоящие здания или встроенные помещения. В которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных или 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 кондиционирования 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.

3. Объекты свободного назначения. Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будет предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса:

4.1 Загородные отели: загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной группе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.;

4.2 Специализированные спортивные объекты: Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.;

4.3 Культурно-развлекательные центры: Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

4.4 Объекты общественного питания: Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания;

4.5 Автоцентры: Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Вывод: на основании изучения предоставленных документов установлено, что оцениваемое

здание с кадастровым номером 42:24:0101033:1163, расположенный по адресу Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6 относится к объектам свободного назначения (банный комплекс) согласно классификации, представленной выше.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в исследуемом сегменте рынка

7.3.1. Обзор рынка недвижимости города Кемерово за период январь 2026 - февраль 2026²²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.03.2026)
Отдельно стоящие здания (м ²)	30 088 руб	+ 1 250 руб. За м ²	510 ... 347 064 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	19 053 руб	- 173 руб. За м ²	253 125 ... 170 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	97 826 руб	+ 22 706 руб. За м ²	767 529 ... 74 990 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	55 497 руб	- 55 497 руб. За м ²	110 105 ... 45 900 000 руб. за объект

Рисунок 9. График цен предложений за 1 кв. м по продаже коммерческой недвижимости

²² Источник информации: <https://macro-scope.ru/city/kemerovo/commercial/2026.02/>

Динамика средних цен

Дата	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
24 марта 2025	30988.1	-12.84%	18953.3	+8.82%	8725.2	+16.19%	5587.1	-1.88%
10 марта 2025	33987.9	-4.13%	18957.4	-0.78%	8785.9	+8.48%	5604.1	+2.61%
24 февраля 2025	35391.2	-12.22%	19044.3	-7.46%	8748.3	+1.73%	54628.8	-3.3%
10 февраля 2025	39717.3	-1.78%	20465	+28.93%	8878.8	-4.90%	58548.9	+9.16%
29 января 2025	40427.8	-18.31%	16270.1	-1.44%	8194.8	-1.93%	51362	+1.53%
14 января 2025	47838.8	+7.98%	16905.1	+2.27%	8723.7	+8.37%	50574	+0.44%
23 декабря 2024	44815.6	-2.41%	16031.6	+1.38%	8720.7	-8.20%	50330.1	-1.48%
09 декабря 2024	45877	+1.75%	15803.5	-5.24%	92771.4	+1.54%	51088.3	-8.81%
25 ноября 2024	44284.2	+17.57%	16854.5	-18.2%	81336.5	+4.78%	55170.8	+8.05%
11 ноября 2024	36995.5	-1.95%	19189.4	-1389.42%	86683.9	+1.03%	50282.2	+0.4%
28 октября 2024	37189.2	+12.51%	285745.9	+81.74%	83586.5	+1.82%	50090.8	-4.42%
14 октября 2024	33467.6	+1.25%	29842.1	+8.7%	81246.2	+1.24%	52903.2	-5.33%
30 сентября 2024	33073.1	+19.87%	23541.3	-1.7%	80238.8	+2.26%	55091	+2.54%
16 сентября 2024	28497.2	+7.21%	23946	+4.33%	78429	-1.35%	53683.4	+1.7%
02 сентября 2024	23816.2	+3.77%	22903.2	+8.25%	79491.6	-3.06%	52782	-10.56%
19 августа 2024	22917.8	-41.87%	22847	+12.85%	81823.8	-2.72%	58397.8	+8.76%
05 августа 2024	32513.8	-11.54%	20954.5	+14.87%	79888.1	-8.75%	57918.5	-2.28%
22 июля 2024	36201.9	-43.71%	17288.8	-12.99%	87471.1	+1.12%	58047.5	-12.48%
08 июля 2024	52028	+8.82%	19508.6	+8.84%	88481.3	+8.2%	68843.9	+12.38%
24 июня 2024	47941.7	+7.84%	18214.4	-1.86%	78888.8	-0.52%	57995.5	+1.18%
10 июня 2024	44195.5	+1.28%	18515.9	+8.98%	78283.5	+8.3%	57312.8	-8.74%
27 мая 2024	43639	+3.37%	18393.8	+2.91%	79655.8	+1.61%	57737.2	-6.88%
13 мая 2024	42157.8	+18.19%	17858.8	-12.09%	79188	+7.73%	58252.4	+5.27%
29 апреля 2024	34487.5	+18.38%	20017.9	+1.95%	78318.8	-6.87%	55182.8	
15 апреля 2024	28834.4		18226.7		75126.5		6	

Рисунок 10. Динамика средних цен предложений за 1 кв. м по продаже коммерческой недвижимости



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.03.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	459 руб.	+ 458 руб. За м ²	4 321 ... 898 876 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	80 руб.	+ 80 руб. За м ²	42 000 ... 183 353 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	798 руб.	- 64 руб. За м ²	30 000 ... 15 357 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	582 руб.	+ 582 руб. За м ²	792 ... 798 000 руб. за объект

Рисунок 11. График цен предложений за 1 кв. м по аренде коммерческой недвижимости

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
24 марта 2026	459.3	+9.75%	80.4	-3.61%	798.4	582.3	+15.42%
10 марта 2026	414.5	+8.95%	83.3	-3.48%	712.3	492.5	+3.15%
24 февраля 2026	377.4	+10.6%	86.2	+14.04%	719.4	477	+5.26%
10 февраля 2026	337.4	-0.63%	74.1	+6%	755.7	451.9	-18%
29 января 2026	340.2	+27.48%	74.1	+6%	742.9	524.2	-5.02%
14 января 2026	246.7	+4.58%	74.1	-61.81%	738.4	550.5	-5.14%
23 декабря 2025	235.4	-45.71%	119.9	-29.44%	780.4	578.8	+3.11%
09 декабря 2025	343	-14.34%	155.2	-48.52%	827.8	560.6	-10.52%
25 ноября 2025	392.2	-10.12%	230.5	+18.74%	802.7	619.6	-3.97%
11 ноября 2025	431.9	+6%	187.3	-6.25%	799.3	644.4	+3.51%
28 октября 2025	431.9	-1.18%	199	+8.34%	651.3	621.8	+6.43%
14 октября 2025	437	+4.42%	182.4	-4%	671	581.8	-3.33%
30 сентября 2025	417.7	-2.32%	189.7	-54.35%	697.4	601.2	+4.64%
16 сентября 2025	427.4	-4917.83%	292.8	-15.2%	999.9	573.3	-1.92%
02 сентября 2025	21446.2	-5.38%	337.3	+2.34%	1016.8	584.3	+4.93%
19 августа 2025	22801.9	-122.74%	329.4	+13.42%	1004.7	555.5	-2.7%
05 августа 2025	59343	+89.69%	285.2	-31.52%	1051.9	570.5	+11.67%
22 июля 2025	459.3	-3.17%	375.1	+47.59%	1021.5	583.9	+4.13%
08 июля 2025	473.85	-3.07%	196.6	+16.82%	676.3	483.1	+11.47%
24 июня 2025	488.4	+32.35%	159.6	-6.7%	638.7	427.7	-17.11%
10 июня 2025	338.4	-4536.63%	170.3	-4.48%	682.8	500.9	-2.18%
27 мая 2025	15299.6	-40.52%	177.9	-12.87%	940	511.6	-9.89%
13 мая 2025	21499.6	-8.66%	209.8	-8.37%	966.5	562.4	-1.78%
29 апреля 2025	23404.7		217.6		948.3	572.4	
15 апреля 2025	0		0		862.5	0	

Рисунок 12. Динамика средних цен предложений за 1 кв. м по аренде коммерческой недвижимости

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

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

На рынке коммерческой недвижимости выявлено недостаточное количество предложений, сопоставимых с объектом оценки и расположенным в Кемеровской области, анализ рынка показывает низкую активность: предложения ограничены, сильный разброс цен.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости свободного назначения в Кемеровской области является **неактивным**.

При мониторинге рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости свободного назначения и рынка продажи земельных участков под коммерческую застройку в Кемеровской области Оценщик выявил следующие предложения:

Таблица 19. Предложения по продаже коммерческой недвижимости свободного назначения в Кемеровской области

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Состояние помещения	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации	Обоснование отказа
1	Кемеровская обл., Крапивинский муниципальный округ, пгт. Крапивинский, Юбилейная ул., 19	663	Стандартный ремонт	17 500 000	26 395	https://www.avito.ru/krapivinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_663_m_2319278475	Используется в расчетах
2	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Партизанская ул., 48	242	Стандартный ремонт	13 000 000	53 719	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/312070044/	Используется в расчетах
3	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Каховская ул., 44	240	Стандартный ремонт	6 700 000	27 917	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/328281990/	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по назначению
4	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Телефонная ул., 11/2	178,4	Стандартный ремонт	8 500 000	47 646	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/314486464/	Используется в расчетах
5	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский муниципальный округ, д. Ляпки, Центральная ул.	440,9	Косметический ремонт	12 900 000	29 258	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_440.9_m_7733902637	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по уровню отделки
6	Кемеровская обл., Кемеровский г.о., Кемерово, Чистопольская ул.	712	Стандартный ремонт	9 999 000	14 044	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_712_m_morozilnye_kamery_1000m3_3230144570	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению
7	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Предзаводская ул., 1А	146	Стандартный ремонт	3 800 000	26 027	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_146_m_sobstvennik_7710642554	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 20. Предложения по продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Кемеровской области

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации	Обоснование отказа
1	Кемеровская область, Кемерово, р-н Кировский, Инициативная ул., 63А	944,5	15 000 000	15 881	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/322334185/	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению
2	Кемеровская область, Кемерово, р-н Рудничный, ул. Вахрушева, 40	659,6	9 000 000	13 645	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/323736288/	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации	Обоснование отказа
3	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Черемховская ул., 1/3	1 300,0	5 900 000	4 538	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_zdanie_1300m2_8009736295	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению
4	Кемеровская обл. - Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Грузовая ул., 11	1 060,0	23 000 000	21 698	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1060_m_4404640094	Используется в расчетах
5	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 41	2 137,2	43 500 000	20 354	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2137.2_m_4632632711	Используется в расчетах
6	Кемеровская обл., Кемеровский г.о., Кемерово, посёлок Комиссарово, Зейская ул., 69	252,7	6 600 000	26 118	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_proizvodstvo_sto_252_m_7563116135	Используется в расчетах

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 21. Предложения по продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Кемеровской области

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Состояние помещения	Величина арендной ставки, руб./год	Величина арендной ставки, руб./кв. м в год	Источник информации	Обоснование отказа
1	Кемеровская обл., Крапивинский муниципальный округ, пгт. Крапивинский, Юбилейная ул., 19	220	Стандартный ремонт (арендные каникулы)	1 584 000	7 200	https://www.avito.ru/krapivinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2255222449	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению
2	Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск, мкр-н Западный, ул. Гончаренко, 8	100	Стандартный ремонт	840 000	8 400	https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100m_917071728	Используется в расчетах
3	Кемеровская обл. — Кузбасс, Междуреченский муниципальный округ, Междуреченск, Вокзальная ул., 72А	60	Стандартный ремонт	360 000	6 000	https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_7973347760	Используется в расчетах
4	Кемеровская область, Гурьевск, Коммунистическая ул., 23А	155	Стандартный ремонт	1 440 000	9 290	https://kemerovo.cian.ru/rent/commercial/311644367/	Используется в расчетах
5	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий	58	Стандартный ремонт	420 000	7 241	https://kemerovo.cian.ru/rent/commercial/312118542/	Не используется в расчетах, т.к. менее

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Состояние помещения	Величина арендной ставки, руб./год	Величина арендной ставки, руб./кв. м в год	Источник информации	Обоснование отказа
	муниципальный округ, Польшаево, ул. Космонавтов, 77						сопоставим по типу объекта
6	Кемеровская обл. — Кузбасс, Прокопьевский г.о., Прокопьевск, пр-т Шахтёров, 37	124,4	Стандартный ремонт	1 080 000	8 682	https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_124.4_m_7755980204	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по типу объекта
7	Кемеровская обл., Киселёвский г.о., Киселёвск, ул. Коваленко, 10	100	Косметический ремонт	780 000	7 800	https://www.avito.ru/kiselevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_v_nezhilom_zdanii_3945220194	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по назначению объекта

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 22. Предложения по аренде коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Кемеровской области

№	Адрес	Площадь объекта, кв. м	Арендная плата, руб./кв. м	Источник информации	Обоснование отказа
1	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, 2-я Кирзаводская ул., 38	290,0	3 103	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7481685526	Используется в расчетах
2	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, ул. Терешковой, 41/9	265,0	4 440	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/otaplivaemyy_sklad_kemerovo_265_m_7760330951	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению
3	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Рудничная ул., 13	164,0	3 073	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_proizvodstvo_164_kv.m_8025124097	Используется в расчетах
4	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Коксовый пер., 10с2	320,0	3 600	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/320_m_7927116173	Используется в расчетах
5	Кемеровская обл., Кемеровский р-н, пос. Металлплощадка, Набережная ул., 1А Кемеровская обл., Кемеровский р-н, пос. Металлплощадка, Набережная ул., 1А	170	2 471	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_1274975673	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению
6	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Кузнецкий пр-т, 137В	760	4 263	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_760_m_8054418700	Не используется в расчетах, т.к. менее сопоставим по местоположению

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде коммерческой недвижимости свободного назначения и земельных участков под коммерческую застройку в Кемеровской области, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Таблица 23. Диапазон цен предложений коммерческой недвижимости свободного назначения

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
146-712	14 044	53 719	32 144

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 24. Диапазон ставок аренды коммерческой недвижимости свободного назначения

Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
58-220	6 000	9 290	7 802

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 25. Диапазон цен предложений коммерческой недвижимости производственно-складского назначения

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
252,7-2137,2	4 538	26 118	17 039

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 26. Диапазон ставок аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения

Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
164-760	2 471	4 440	3 492

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, физическое состояние здания, состоянии отделки, наличие обременений, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ИТОГИ 2025 ГОДА²³

Тенденции и прогнозы

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент России по итогам 2025 г. составил 1,2 трлн руб.

Снижение общего объема инвестиций год к году фиксируется на уровне 19,5%, при этом 2025 г. вместе с 2024 г. (1,5 трлн руб.) входят в ТОП-2 периодов по суммарному объему инвестиционных сделок России. Сделки с коммерческой недвижимостью составили 781 млрд руб. (-19,9% год к году), а сделки с площадками под девелопмент — 441 млрд руб. (-18,9% год к году).

Офисная недвижимость является самым активным инвестиционным сегментом России за 10 лет

Суммарный объем офисных сделок России за 10 лет составляет практически половину всех сделок с коммерческой недвижимостью за период.

Объем классических инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью вырос на 30% за год

Объем приобретений коммерческой недвижимости, направленный на последующее получение арендного дохода, в 2025 г. составил 571,6 млрд руб. При этом, в том числе за счёт снижения объёма сделок под собственные нужды компаний (-61% год к году), доля классических инвестиционных сделок выросла до 73,2% в общей структуре приобретений коммерческой недвижимости.

ЗПИФы удвоили объем инвестиций в коммерческую недвижимость России

ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г., что является максимальным показателем за весь период наблюдений. Доля ЗПИФов в общей структуре классических инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью за год выросла с 10,1% до 18,1%. Интерес фондов сосредоточен в индустриальном сегменте — 67,3% в структуре сделок 2025 г. и 76,5% в объеме приобретений ЗПИФами за 10 лет.

Инвестиции в гостиничную недвижимость в 2025 г. достигли рекорда за историю наблюдений

Инвестиции в гостиничную недвижимость за год увеличили свою долю в структуре инвестиций с 5,4% до 9,6%. Основной объём сделок (40,9%) был реализован отельными сетями и гостиничными операторами. В Московском регионе реализовано 67,2% денежного объёма сделок, на втором месте — Сочи (13,6%), далее — Санкт-Петербург (9%). Рост интереса инвесторов к приобретению гостиничных объектов связан с активизацией внутреннего туризма и ростом операционных показателей отелей.

Общая сумма инвестиций в России.

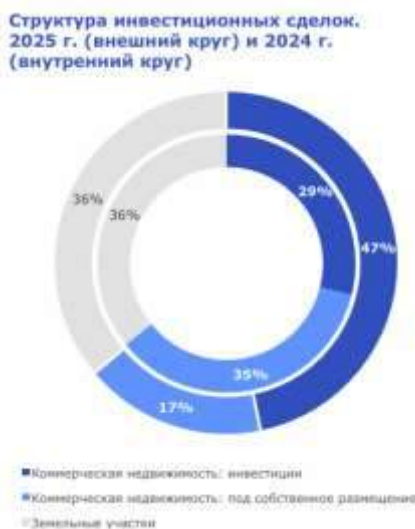


Рисунок 13. Структура инвестиционных сделок. 2025 г. (внешний круг) и 2024 г. (внутренний круг).

Всего по итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 1,222 трлн руб. (-19,5% за год). Снижение обусловлено высокой базой прошлого года, где две топ-сделки под собственное размещение компаний сформировали треть всего объёма инвестиций в коммерческую недвижимость России (выкуп площадей РЖД в Moscow Towers и «Ростех» в «Ростех-Сити»). Без учёта данных сделок 2025 г. и 2024 г. демонстрируют сопоставимые объёмы инвестиций. Объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость составил 781 млрд руб., что на 19,9% уступает результатам 2024 г.

²³ Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Объем инвестиций в площадки под девелопмент оценивается в 441 млрд руб. — на 18,9% меньше, чем в 2024 г.

Объем стрессовых инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки составил 308 млрд руб., при этом доля таких сделок удвоилась за год — с 12,8% до 25,2% в общем объеме сделок 2025 г.

1,2 трлн руб. – объем инвестиций в России за 2025 г.

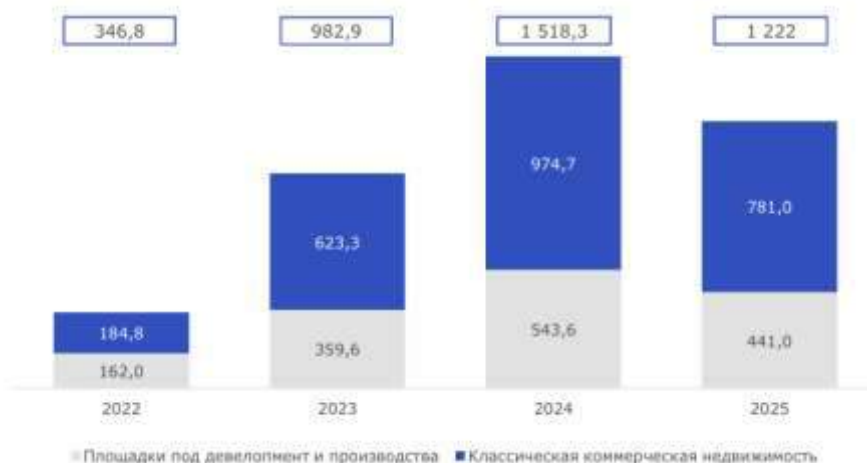


Рисунок 14. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки, млрд руб.

Основные индикаторы рынка

Таблица 27. Основные индикаторы рынка

Основные индикаторы рынка	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	650-700
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10-11	9,5-10,5	10-11	10-11	10-11
Торговая недвижимость	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-13	10,5-12	11-12,5	11-12,5	11-12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10-11	10-11	10,5-11,5	10,5-11,5	10,5-11,5
Торговая недвижимость	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-13	11-13	11,5-13,5	11,5-13,5	11,5-13,5

За 2025 г. в России было зафиксировано 242 инвестиционных сделки с коммерческой недвижимостью общей площадью 6,1 млн кв. м, средний чек составил 3,2 млрд руб. Годом ранее фиксировался сопоставимый объем — 226 сделок площадью 6,6 млн кв. м, при этом средний чек был значительно выше — 4,3 млрд руб.

Основную долю приобретений в 2025 г. сформировали частные инвесторы — 175,3 млрд руб. (22,4% в общем объеме), банковские структуры — 143,8 млрд руб. (18,4%) и корпоративный сектор — 113,2 млрд руб. (14,5%). ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г. (13,5% в общей структуре): высокая стоимость кредитного плеча предоставила возможности для приобретения объектов за разумные «живые» деньги.



Рисунок 15. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, ключевой ставки и денежного агрегата М2Х (широкая денежная масса)

Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость зависит от ключевой ставки и объема денежной массы, определяющих стоимость кредитов, доступность капитала и ликвидность. Высокая ставка охлаждает рынок, повышая стоимость заемного финансирования, а рост денежной массы (рассмотрен агрегат М2Х, включающий депозиты и валютные компоненты) стимулирует инфляцию и перевод средств в недвижимость как хедж. В 2026 г. ожидается комбинированный эффект: ожидание смягчения ставки ЦБ РФ уже отражается в умеренном росте активности инвесторов, при этом снижение прироста денежной массы и замедление роста ВВП могут снизить общую динамику.

Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Рисунок 16. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

За 10 лет офисные сделки (1,778 трлн руб.) составили 48% от общего объема приобретений коммерческой недвижимости в России.

В 2025 г. офисы сохранили лидерство по объёму инвестиций, обеспечив 54,9% денежного объема сделок с коммерческой недвижимостью, в том числе благодаря реализации накопленного инвестиционного спроса. Годовой объем офисных сделок на 23,5% ниже рекордного 2024 г. ввиду снижения приобретений под собственные нужды.

Складская недвижимость второй год удерживает второе место в структуре инвестиций —17,9% сделок, хотя в сравнении с 2024 г. фиксируется снижение суммы инвестиций на 19,7%.

Торговая недвижимость заняла третье место (13,4%) в общей структуре 2025 г., по сравнению с 2024 г. снижение составило 35,1%. При этом в суммарном объёме сделок за 10 лет доля торговой недвижимости составляет 27% —сегмент уверенно занимает на длинном периоде второе место. Крупнейшейторговой сделкой 2025 г.стало приобретениеBalchugCapital доли MalltechHolding, которойпринадлежитрядторгово-развлекательныхцентровв России суммарнойплощадью870 тыс. кв. м.

В противовес охлаждению динамики во всех других сегментах коммерческой недвижимости объём инвестиций в гостиницы в 2025 г. вырос на 40,8% —до 74,7 млрд руб. Крупнейшей за год стала покупка у структур ВТБ компанией 360 ЕНМ гостиницы Hyatt RegencyMoscow Petrovsky Park 5* (30,9 тыс. кв. м).

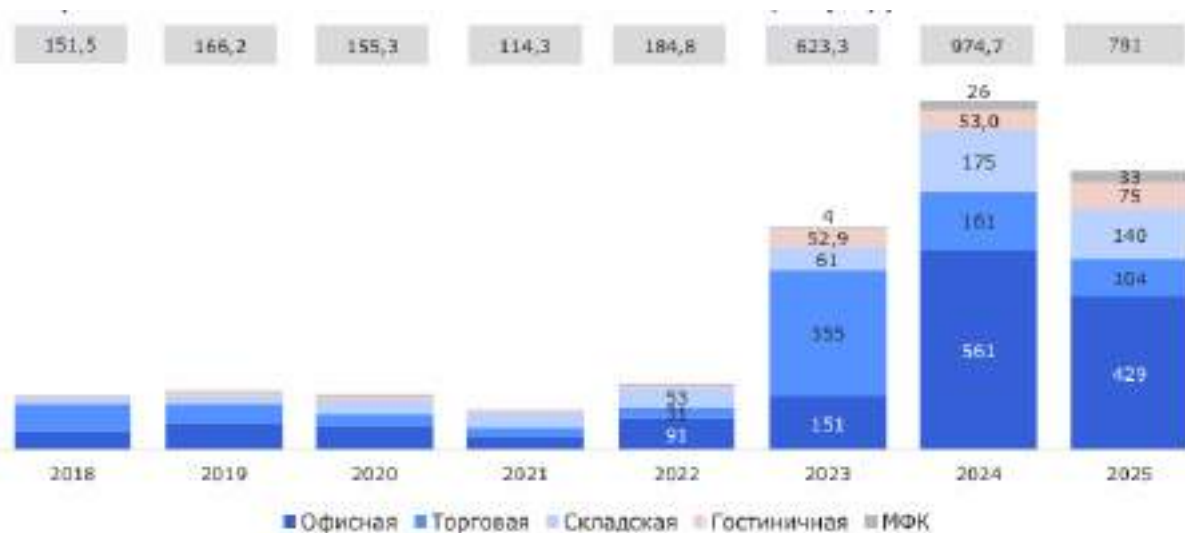


Рисунок 17. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.

Структура инвестиций по цели будущего использования

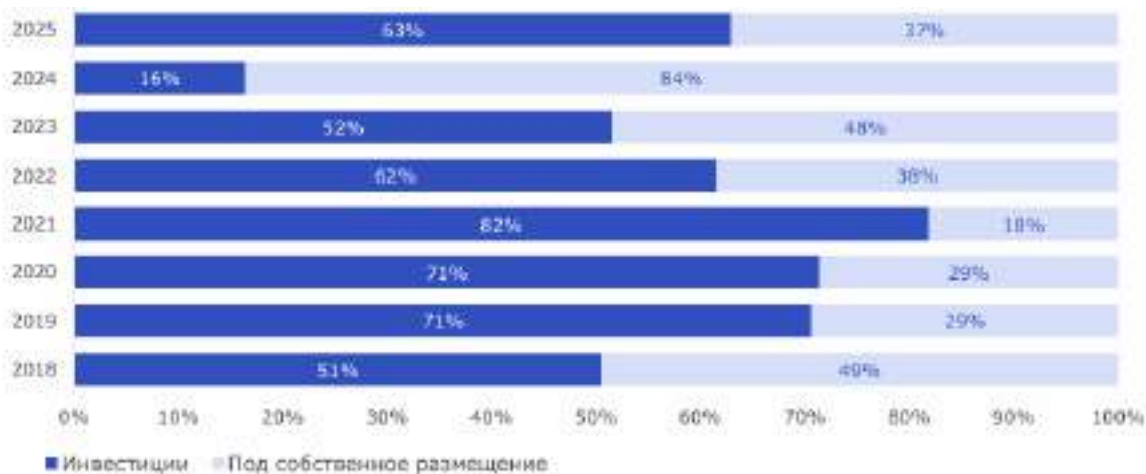


Рисунок 18. Офисная недвижимость

Ввиду крайне умеренного и осторожного развития компаний в условиях высокой стоимости заёмного финансирования и текущей макроэкономической ситуации в течение года мы наблюдали снижение объема приобретений под собственные нужды компаний. В то же время инвесторы, ориентированные на получение арендного дохода, демонстрировали высокую активность, особенно в офисном сегменте.

Рост объема офисных сделок с целью получения арендного дохода за год составил 194% (270,2 млрд руб. к 92 млрд руб. в 2024 г.), при этом приобретения под собственные нужды в денежном объеме претерпели снижение на 66%. ТОП-3 офисных сделок года — обратный выкуп активов KR Properties у Росимущества компанией «КР плюс» (из них офисы около 422 тыс. кв. м), покупка с торгов компанией МБП, связанной со Сбербанком, у O1 Properties БЦ «Белая площадь» (97 тыс. кв. м), приобретение Т-банком у Vos'hod здания Центрального телеграфа (71 тыс. кв. м) под собственное размещение.

Денежный объем складских сделок для получения арендного дохода снизился на 13%, а под собственные нужды компаний — на 31,8%. ТОП-3 сделок года — покупка УК «Современные фонды недвижимости» логистического парка «НК парк Домодедово-2» (148 тыс. кв. м) у NK Group, приобретение Central Properties последнего актива бельгийской Ghelamco — складского комплекса в Дмитрове (243 тыс. кв. м); покупка Valchug Capital доли компании Malltech Holding, которой, в том числе, принадлежит логопарк «Крекшино» в Московской области.

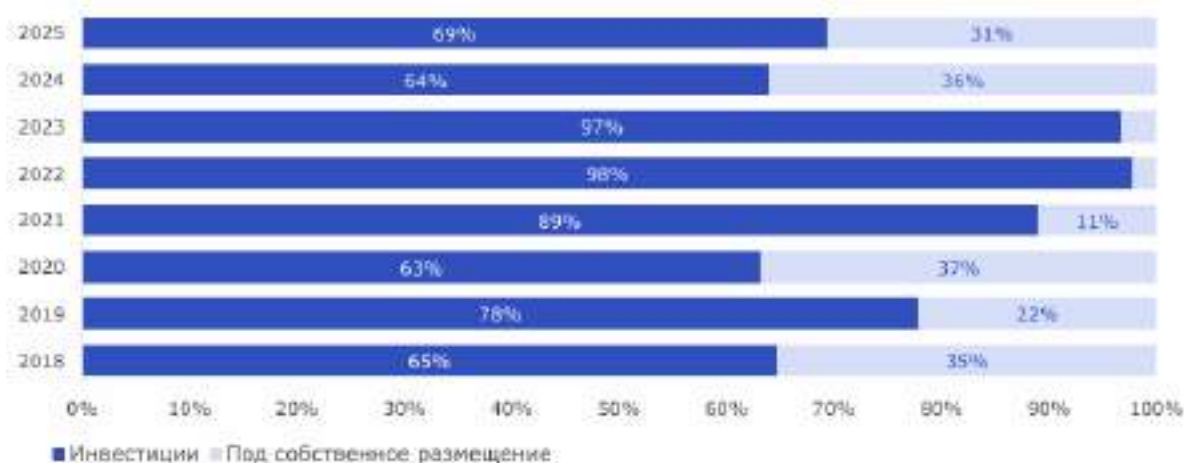


Рисунок 19. Складская недвижимость

Структура денежного объема сделок по географическому признаку

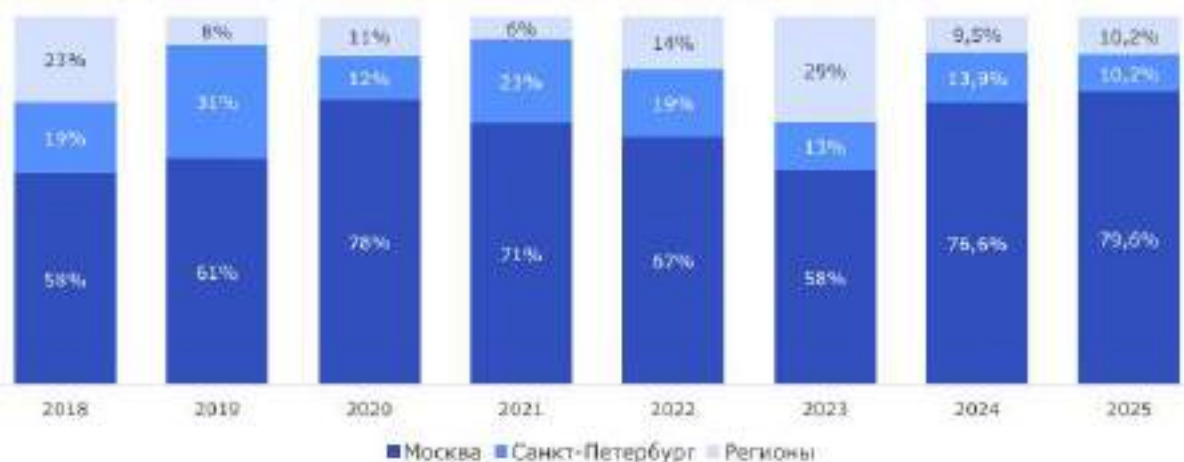


Рисунок 20. Структура сделок по географическому признаку

В структуре инвестиционных объёмов коммерческой недвижимости 13,1% сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2024 г. показатель соответствовал 17,4%, а в 2023 г. —46%.

Московский рынок составил 79,6% (622 млрд руб., –16,7% год к году) в денежной структуре сделок 2025 г., Санкт-Петербург —10,2% (79,4 млрд руб., –41,4% год к году в связи с рекордным объёмом 2024 г.).

Другие регионы России занимают 10,2% в объеме приобретений коммерческой недвижимости (79,7 млрд руб., –14,2% год к году). В течение года были зафиксированы 32 крупные региональные сделки суммарной площадью 1,5 млн кв. м, средний чек составил 2,5 млрд руб. Наибольший вклад в структуру региональных инвестиций внесла торговая недвижимость — 47,3% денежного объема преимущественно за счет сделки ValchugCapital. На втором месте складская недвижимость (28,3%), на третьем –гостиницы (22%). ТОП-3 региональных сделок года по оцениваемому денежному объему — приобретение ValchugCapital доли MalltechHolding (рядторгово-развлекательныхцентровв Россиисуммарнойплощадью870 тыс. кв. м), покупка на торгах компанией «Правильные решения» у Группы ВТБ отеля «Swissotel Resort Сочи Камелия» площадью более 60 тыс. кв. м, приобретение УК «Современные фонды недвижимости» у NK Group складского комплекса «Саратов Парк 2» (106 тыс. кв. м).



Рисунок 21. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

Коммерческая недвижимость, Москва

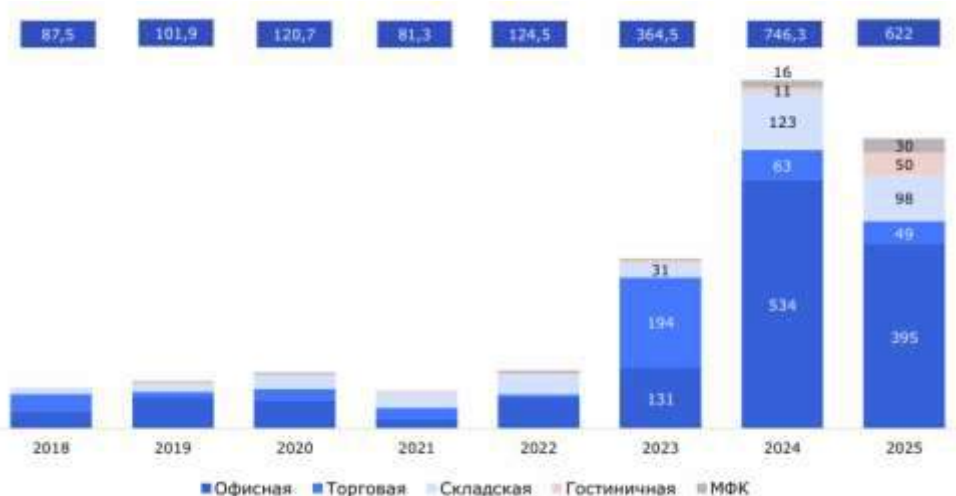


Рисунок 22. Динамика инвестиций по сегментам недвижимости

Впервые за 14 лет гостиницы вошли в тройку лидеров по объему инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы, продемонстрировав рост в 4,7 раза за 2025 г.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и Московской области за 2025 г. составил 622 млрд руб. Всего было зафиксировано 175 крупных сделок суммарной площадью 3,9 млн кв. м, средний чек составил 3,6 млрд руб.

Хотя оцениваемый денежный объем на 16,7% уступает рекордному результату 2024 г., где 43% сформировали две крупные сделки под собственные нужды компаний, важно учесть, что сумма 2025 г. в 1,7 раз выше объема 2023 г. и в пять раз — 2022 г. Таким образом, инвестиции в коммерческую недвижимость Москвы сохраняются на рекордно высоком уровне.

Вместе с тем в 2025 г. основной объем сделок в денежном выражении был совершен с целью получения арендного дохода (74%). А в 2024 г. ввиду влияния двух обозначенных выше сделок — всего 34% — в противовес многолетнему тренду на преобладание классических инвестиционных сделок в столице.

Офисная недвижимость аккумулировала 63,5% (395,3 млрд руб., -26% год к году) денежного объема приобретений в 2025 г., склады — 15,8% (98,4 млрд руб., -20,2% г/г).

Гостиничная недвижимость показала максимальный рост объема инвестиций — плюс 67,7% г/г и достигла 8% (49,5 млрд руб.) в общей структуре сделок. На четвертом месте торговая недвижимость — 7,9% (49,1 млрд руб., -21,8% за год).

7.5 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

7.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов

Для выявления полного списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

1. Предложения к аренде, опубликованные на сайтах, предлагающих коммерческие помещения к аренде: avito.ru, cian.ru, domclick.ru; yandex.ru;
2. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
3. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
4. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
5. Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
6. Статистические данные «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2026.
7. «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025;
8. «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, 2025;
9. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025;
- 10.«Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I. п. 4 ФСО IV и п. 30 ФСО №7)», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- 11.«Справочник корректировок «Торгово-офисная недвижимость», Евразийский союз экспертов, 2024;
- 12.Информационно-аналитический сайт «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statielt.ru/>).

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости:

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, чаще всего используют данные Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru/>) где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Вид права на земельный участок, на котором расположены улучшения

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными на ЗУ.

Корректировка связана с разницей в правах на земельный участок.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под. ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 величина поправки на вид права составляет:

Таблица 28. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде/в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.87	0.81	0.93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.77	0.69	0.85
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.88	0.83	0.94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.78	0.70	0.86

При этом необходимо учитывать долю земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Доля земельного участка в составе ЕОН

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участков).

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристика рынка для доходного подхода. Полная версия», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025. Данные представлены ниже:

Таблица 29. Доля земельного участка в составе ЕОН для объектов свободного назначения

Таблица 95. Значение «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	0.84	0.75	0.92
2. Офисные объекты класса С и ниже	0.78	0.68	0.88
3. Объекты свободного назначения	0.79	0.70	0.88
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0.76	0.65	0.87

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025. Данные представлены ниже:

Таблица 30. Доля земельного участка в составе ЕОН для объектов производственно-складского назначения

Таблица 98. Значение «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,63	0,85
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,78	0,68	0,88
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66	0,87
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,58	0,81
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,75	0,64	0,85

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 величина скидки на торг для объектов свободного назначения составляет:

Таблица 31. Поправка на торг для объектов свободного назначения на неактивном рынке, усредненные данные по РФ

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	11,0%	15,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	12,5%	16,0%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,5%	16,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	14,0%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	9,6%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,7%	10,7%	14,7%
3. Объекты свободного назначения	13,1%	11,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,8%	12,6%	17,0%

Согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 величина скидки на торг для объектов производственно-складского назначения составляет:

Таблица 32. Поправка на торг для объектов производственно-складского назначения на активном рынке, усредненные данные по РФ

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов. Усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,4%	10,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,3%	8,7%	10,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	10,5%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	13,1%	14,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	9,5%	10,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,7%	8,1%	9,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,3%	7,8%	8,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,2%	8,3%	10,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	10,8%	12,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,5%	8,0%	9,1%

Тип объекта

Согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 величина поправки составляет:

Таблица 33. Значения поправочных коэффициентов на тип объекта для объектов свободного назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 273. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площадки застройки	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площадки застройки	0,91	0,86	0,97

Согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 величина поправки составляет:

Таблица 34. Значения поправочных коэффициентов на тип объекта для объектов производственно-складского назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

Назначение объекта

Согласно данным «Сборника рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости №25. По состоянию на 01.01.2026 г (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) пол ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н) Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства Территория: Кемеровская область – Кузбасс» величина поправки составляет:

Таблица 35. Значения поправочных коэффициентов на назначение объекта

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ТОРГОВО-ОФИСНОМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Активный и пассивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа		Показать матрицу			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Общественное питание к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговое назначение	0,88	***[показать]	***[показать]	***[показать]	***[показать]
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Офисное или административное назначение к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговое назначение	0,74	***[показать]	***[показать]	***[показать]	***[показать]
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Временное размещение и проживание (отели, гостиницы и т.д.) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговое назначение	0,70	***[показать]	***[показать]	***[показать]	***[показать]
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Ведение определенного вида бизнеса (автосалоны, бассейны, аквапарки и прочее) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговое назначение	0,62	***[показать]	***[показать]	***[показать]	***[показать]
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Семейное назначение к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговое назначение	0,48	***[показать]	***[показать]	***[показать]	***[показать]
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Прочее к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Торговое назначение	0,64	***[показать]	***[показать]	***[показать]	***[показать]

Местоположение (статус населенного пункта)

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения. Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение.

Таблица 36. Корректирующие коэффициенты в зависимости от статуса населенного пункта для объектов свободного назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 величина поправки составляет:

Таблица 37. Корректирующие коэффициенты в зависимости от статуса населенного пункта для объектов производственно-складского назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

Местоположение объекта (ценовая зона - расположение в пределах города)

Фактор местоположения имеет решающее значение, особенно для объектов коммерческого назначения.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве населенных пунктов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым территориальным зонам с учетом статуса населенного пункта и по районам города.

Таблица 38. Корректирующие коэффициенты в зависимости от ценовой зоны для объектов производственно-складского назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	0,90	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,78	0,75	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,74	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,79	0,76	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,75	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,84	0,81	0,86

Критерии отнесения к типовым зонам используются в соответствии с классификацией, представленной в «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», и представлены далее на рисунках.

Типовые зоны в пределах города		Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города» - если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	1

Рисунок 23. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (начало рисунка)

Типовые зоны в пределах города		Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Индивидуальные жилые дома	Зоны оселения индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	III
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	IV
Окраины города	К данному типу ТТЗ относятся окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	V
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	VI

Рисунок 24. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (продолжение рисунка)

Типовые зоны в пределах города		Код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VII

Рисунок 25. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (окончание рисунка)

Расположение выхода на красную линию

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие²⁴.

местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);

важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;

влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами — променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улице, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

Таблица 39. Классификация городских улиц и дорог²⁵

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты — основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали — основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и

²⁴ Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025

²⁵ Источник: <http://dor23.ru/?id=921>.

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
	<p>дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения</p> <p>Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения</p>
III. Улицы и дороги с местным движением	<p>а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается</p> <p>б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения</p>
IV. Пешеходные улицы	<p>Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках — легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарнозащитным зонам</p>

Таблица 40. Значения поправочных коэффициентов на местоположение для объектов свободного назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86	0,95

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Площадь объекта

Корректировка на площадь была принята согласно «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 и «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

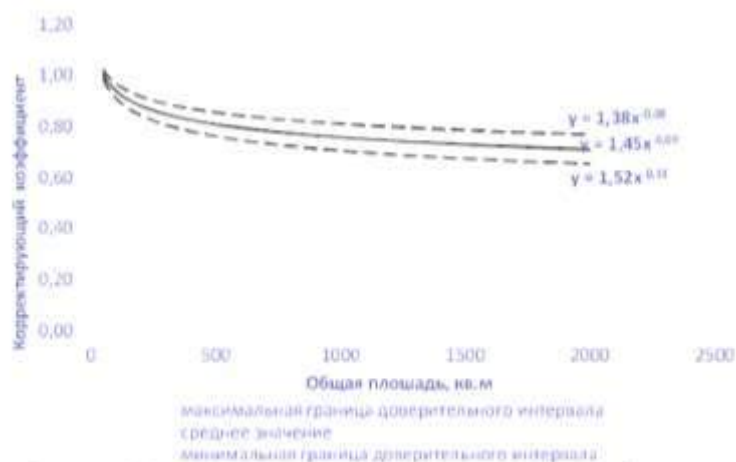


Рис. 94. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 26. Корректирующие коэффициенты на общую площадь для цен продажи объектов свободного назначения

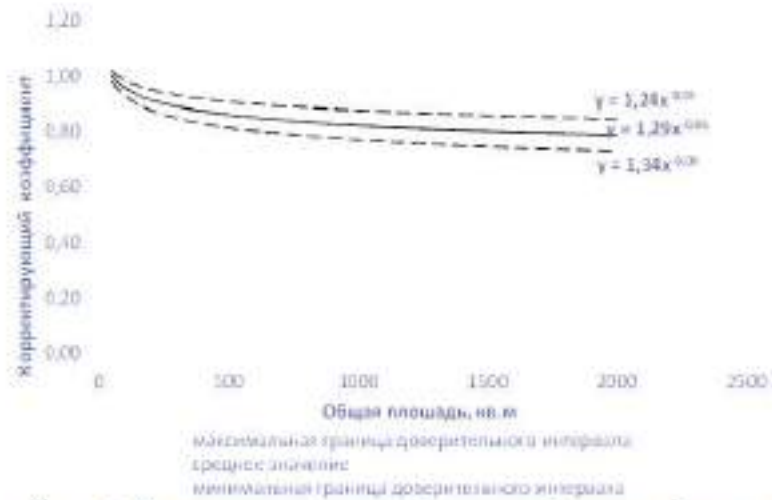


Рис. 96. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 27. Корректирующие коэффициенты на общую площадь для арендной ставки объектов свободного назначения

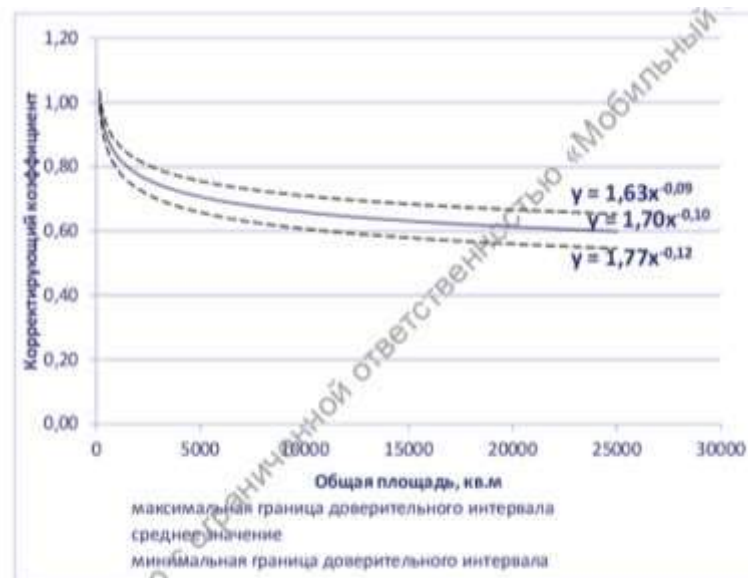


Рис. 50. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 28. Корректирующие коэффициенты на общую площадь для цен продажи объектов производственно-складского назначения

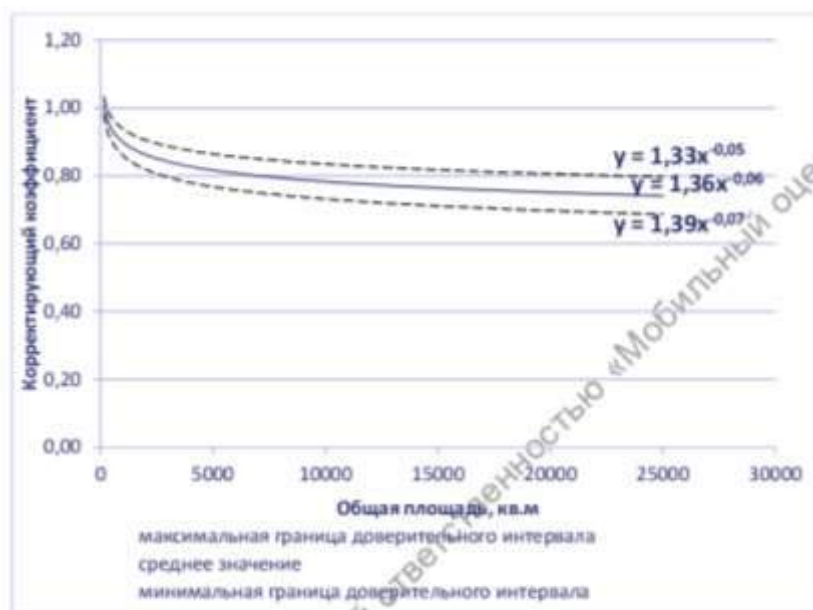


Рис. 52. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рисунок 29. Корректирующие коэффициенты на общую площадь для арендной ставки объектов производственно-складского назначения

Этаж расположения

Этаж расположения: наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Для необходимости внесения поправок при расчете стоимости объекта оценки оценщик применяет поправочные коэффициенты согласно данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 и «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже:

Таблица 41. Значения поправочных коэффициентов на этаж расположения для объектов свободного назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 295. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,69	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65	0,98

Таблица 42. Значения поправочных коэффициентов на этаж расположения для объектов производственно-складского назначения, усредненные данные по РФ

Таблица 255. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части	0,83	0,76	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части	0,84	0,77	0,92

Состояние внутренней отделки помещения

Для необходимости внесения поправок при расчете стоимости объекта оценки оценщик применяет поправочные коэффициенты согласно данным «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 и «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже:

Таблица 43. Значения поправочных коэффициентов на состояние внутренней отделки помещения, усредненные данные по РФ, для объектов свободного назначения

Таблица 437. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,76	0,69	0,84
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,58	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,69	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,58	0,75

Таблица 44. Значения поправочных коэффициентов на состояние внутренней отделки помещения, усредненные данные по РФ, для объектов производственно-складского назначения

Таблица 368. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,70	0,65	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,88	0,83	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,76	0,71	0,81

Физическое состояние здания

Для необходимости внесения поправок при расчете стоимости объекта оценки оценщик применяет поправочные коэффициенты согласно данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 и «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже:

Таблица 45. Значения поправочных коэффициентов на физическое состояние здания, усредненные данные по РФ, для объектов свободного назначения

Таблица 415. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,63	0,53	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,74	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,54	0,75

Таблица 46. Значения поправочных коэффициентов на физическое состояние здания, усредненные данные по РФ, для объектов производственно-складского назначения

Таблица 347. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73	0,89
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,56	0,44	0,68
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,57	0,44	0,69

Наличие отдельного входа

Для необходимости внесения поправок при расчете стоимости объекта оценки оценщик применяет поправочные коэффициенты согласно данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025. Данные представлены ниже:

Таблица 47. Значения поправочных коэффициентов на наличие отдельного входа, усредненные данные по РФ, для объектов свободного назначения

Таблица 320. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Материал стен

Так как ограждающих конструкций (материал стен) влияет на срок службы объектов, экологичность, на тепло и шумоизоляционные характеристики, то данный фактор относится к значимым ценообразующим факторам.

Коэффициенты для расчета корректировок на материал стен представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 и «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже:

Таблица 48. Значения поправочных коэффициентов на материал стен, усредненные данные по РФ, для объектов свободного назначения

Таблица 464. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,93	0,89	0,98
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,82	0,74	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,84	0,76	0,92

Таблица 49. Значения поправочных коэффициентов на материал стен, усредненные данные по РФ, для объектов производственно-складского назначения

Таблица 231. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0,86	0,78	0,93
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0,67	0,59	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0,65	0,57	0,74

Наличие инженерных коммуникаций

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта, что может положительно влиять на стоимость объекта. Наибольшую ценность объекта повышают наличие таких коммуникаций как электроснабжение и отопление. Поэтому наличие отопления в производственно-складском объекте относится к одному из наиболее значимых ценообразующих факторам.

Коэффициенты для расчета корректировок на инженерную оснащенность (наличие отопления) представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже.

Таблица 50. Значения поправочных коэффициентов на инженерную оснащенность, усредненные данные по РФ, для объектов производственно-складского назначения

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,83	0,76	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,85	0,78	0,93

Наличие административных помещений

В состав объекта производственно-складского назначения достаточно часто входят площади другого функционального назначения (административно-офисные или бытовые помещения), что оказывает влияние на стоимость оцениваемого объекта.

Коэффициенты для расчета корректировок на функциональное назначение частей объекта представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже.

Таблица 51. Значения поправочных коэффициентов на наличие административных помещений, усредненные данные по РФ, для объектов производственно-складского назначения

Таблица 456. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,46	1,30	1,62
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,10	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,44	1,28	1,60
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,10	1,35

Наличие ж/д путей

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Коэффициенты для расчета корректировки на наличие железнодорожной ветки представлены в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже:

Таблица 52. Значения поправочных коэффициентов на наличие ж/д путей, усредненные данные по РФ, для объектов производственно-складского назначения

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,80	0,94

Наличие грузоподъемных механизмов

Наличие в объекте недвижимости грузоподъемных механизмов (грузовые лифты, подъемники, кранбалки и т.д.) положительно влияет на стоимость объекта, так как предоставляет дополнительные преимущества для потенциального покупателя.

Коэффициент для расчета корректировки на наличие грузоподъемных механизмов (грузоподъемного оборудования) представлено в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Данные представлены ниже:

Таблица 53. Значения поправочных коэффициентов на наличие грузоподъемных механизмов, усредненные данные по РФ, для объектов производственно-складского назначения

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,87	0,83	0,91

Обеспеченность земельным участком (наличие парковки)

Для учета фактора обеспеченности земельным участком, Оценщиком будут использованы данные о наличии места для парковки, поскольку в условиях застроенных земельных участков, данный вариант использования является наиболее правомерным, а также отражает наиболее вероятное использование свободного земельного участка.

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньше степени изношенности.

В «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025, существует три градации парковки: организованная парковка, стихийная парковка, парковка отсутствует. Но отсутствует описание размеров парковок, для которых приведены поправочные коэффициенты. Однако для каждого отношения присутствуют расширенные интервалы. Исходя из этого, Оценщиком ниже приведена своя градация по размеру свободного земельного участка в виде наличия парковки в различных её вариантах.

Для необходимости внесения поправок при расчете стоимости объекта оценки оценщик применяет поправочные коэффициенты согласно данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025. Данные представлены ниже:

Таблица 54. Значения поправочных коэффициентов на наличие парковки, усредненные данные по РФ, для объектов свободного назначения

Таблица 191. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,86	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,97	0,95	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,88	0,98

Наличие/отсутствие мебели/техники, оборудования

Аналитиками НК «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Таблица 55. Значения поправочных коэффициентов на мебели/техники, оборудования

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в рабочем состоянии и опции «автоматич.» / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и станками	1,03	1,09	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, птичники, свинарники, плучники со специальным оборудованием (холодильное и домашнее оборудование и молокоприемки, тракторы, комбайны, пилы, оградители, автономное оборудование)	1,02	1,58	1,27
4	Жилые здания с котельным оборудованием	1,79	2,53	2,13
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,71	2,41	2,03
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,18	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,99	1,14	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,17	1,11
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,14	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,07	1,03
11	Автосервисные фирменные с историческим офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,11	1,45	1,27
12	Автосервисные и автомойочные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,09	1,38	1,20
13	Здания Гостиниц и апарт-отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,03	1,22	1,10
14	Здания Санитарии, профилактория и другие объекты с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,10	1,06
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,09	1,38	1,20

Состав арендной ставки

Операционные расходы – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта. Согласно исследованиям, приведенным в источнике «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025, в состав операционных расходов

входят два вида типовых расходов: типовые расходы собственника и типовые расходы арендатора.

Типовые расходы собственника включают в себя:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Условно-постоянные расходы – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

Б. Условно-переменные расходы (эксплуатационные расходы) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. При этом предполагается, что коммунальные (плата за электричество, водоснабжение и канализацию, отопление) и прочие эксплуатационные расходы (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.)), которые несет арендатор, не входят в состав эксплуатационных расходов.

1. на содержание территории и вывоз мусора;
2. расходы на управление.

В. Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Согласно п. 6 и п. 7 «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025, часть эксплуатационных расходов (уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.), текущий (мелкий) ремонт) и коммунальных платежей (плата за электричество, плата за водоснабжение и канализацию, плата за отопление), как правило, несет арендатор.

Структура и размер коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора от удельной валовой арендной ставки (типовые операционные расходы арендатора) представлены на в таблице ниже.

Таблица 56. Доля типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости

Таблица 9. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5.1%	3.5%	6.8%
Водоснабжение и канализация	2.7%	1.4%	3.9%
Отопление	5.1%	3.3%	7.0%
Итого коммунальные платежи	13.0%	8.2%	17.7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2.4%	1.2%	3.6%
Интернет и средства связи	1.5%	0.7%	2.3%
Охрана и обеспечение безопасности	2.1%	1.0%	3.2%
Текущий (мелкий) ремонт	2.7%	1.4%	4.0%
Содержание территории и вывоз мусора	2.1%	0.8%	3.3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3.4%	1.6%	5.3%
Итого эксплуатационные платежи	14.2%	6.7%	21.6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8.3%	5.3%	11.3%

Таблица 57. Доля типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости

Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	3,6%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,4%	4,1%
Отопление	5,1%	3,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,4%	8,2%	18,6%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	1,5%	4,1%
Интернет и средства связи	1,6%	0,7%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	1,6%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,0%	3,6%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	1,9%	5,4%
Итого эксплуатационные платежи	15,4%	7,8%	23,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	5,6%	11,9%

Таблица 58. Доля типовых операционных расходов арендатора объектов свободного назначения²⁶

Наименование коэффициента	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Коммунальные платежи			
Электричество	5,30%	3,55%	7,10%
Водоснабжение и канализация	2,75%	1,40%	4,00%
Отопление	5,10%	3,20%	7,00%
Итого коммунальные платежи	13,15%	8,15%	18,10%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,60%	1,35%	3,85%
Интернет и средства связи	1,55%	0,70%	2,35%
Охрана и обеспечение безопасности	2,20%	1,10%	3,30%
Текущий (мелкий) ремонт	2,75%	1,50%	4,00%
Итого эксплуатационные платежи	9,10%	4,65%	13,50%
Итого типовые расходы арендатора	22,25%	12,80%	31,60%

Источник: составлено Оценщиком

²⁶ Результаты получены как средние значения между долями типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости долями типовых операционных расходов арендатора объектов торговой недвижимости.

Таблица 59. Доля типовых операционных расходов арендатора объектов производственно-складской недвижимости

Таблица 24. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,6%	7,6%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,6%	3,6%
Отопление	4,9%	4,1%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,7%	12,3%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,6%	3,1%
Интернет и средства связи	1,4%	1,0%	1,7%
Охрана и обеспечение безопасности	2,6%	2,2%	3,1%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,1%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,2%	1,4%	3,0%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,0%	4,6%
Итого эксплуатационные платежи	14,6%	10,3%	19,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,6%	5,6%	9,5%

Все процентные данные должны быть применены к Валовой ставке.

Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «*все включено*».

Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки). В данном случае эти расходы называются «*типовые расходы арендатора*».

Валовый доход (валовая ставка) принимается за 1.

7.6 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

7.7 Основные выводы по рынку коммерческой недвижимости

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде коммерческой недвижимости свободного назначения в Кемеровской области, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Таблица 60. Диапазон цен предложений коммерческой недвижимости свободного назначения

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
146-712	14 044	53 719	32 144

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 61. Диапазон ставок аренды коммерческой недвижимости свободного назначения

Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
58-220	6 000	9 290	7 802

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 62. Диапазон цен предложений коммерческой недвижимости производственно-складского назначения

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
252,7-2137,2	4 538	26 118	17 039

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 63. Диапазон ставок аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения

Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м (с учетом НДС)		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
164-760	2 471	4 440	3 492

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, физическое состояние здания, состоянии отделки, наличие обременений, условие торгового и т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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.

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 и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность и допустимость

Оцениваемый земельный участок площадью 1212 кв. м с кадастровым номером 42:26:0201002:34 в соответствии с данными Росреестра²⁷ и представленными к оценке документами, относится к категории «Земли населенных пунктов» и имеет разрешенное использование – «Под нежилым зданием».

Учитывая назначение и вид разрешенного использования земельного участка, с юридической точки зрения существует единственный возможный вариант коммерческого использования земельного участка с кадастровым номером 42:26:0201002:34 – под нежилым зданием.

Таким образом, юридически разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка будет являться его использование под нежилым зданием.

Оцениваемый земельный участок площадью 3999,51 кв. м с кадастровым номером 42:24:0101033:300 в соответствии с данными Росреестра²⁸ относится к категории «земли населенных пунктов» и имеет разрешенное использование – «под складом строительных материалов».

Таким образом, юридически разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка будет являться его использование под размещение объектов производственно-складского назначения.

Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).

Оценщик не проводил технической экспертизы участков, но считает, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий физического характера на данной территории не будет. Учитывая размеры земельного участка, его рельеф и форму, инженерную оснащенность земельного участка, физически осуществимым вариантом использования земельного участка как условно свободных является юридически правомочный вариант его использования.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Для рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 42:26:0201002:34 определен единственный законодательно разрешенный, физически осуществимый вариант использования – под нежилым зданием.

²⁷ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

²⁸ Источник информации: данные Геоинформационного портала https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4981842.92641373&coordinate_y=5389954.82018646&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36048

Финансовая оправданность варианта размещения на рассматриваемом земельном участке коммерческих объектов, обуславливается тем, что подобные объекты строятся, функционируют и привлекательны для размещения их в разных населенных пунктах.

Принимая во внимание вышесказанное, сделаны выводы о единственно возможном варианте использования рассматриваемого земельного участка под нежилым зданием.

Для рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101033:300 определен единственный законодательно разрешенный, физически осуществимый вариант использования – под размещение объектов производственно-складского назначения.

Финансовая оправданность варианта размещения на рассматриваемом земельном участке объектов под размещение производственно-складских объектов, обуславливается тем, что подобные объекты строятся, функционируют и привлекательны для размещения их размещения в разных населенных пунктах.

Принимая во внимание вышесказанное, сделаны выводы о единственно возможном варианте использования рассматриваемого земельного участка под размещение объектов производственно-складского назначения.

Вывод

Наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 42:26:0201002:34 как свободного является использование под нежилым зданием.

Наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101033:300 как свободного является строительство объектов производственно-складского назначения.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенного участка способствует определению того использования, которое по проекту и по расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал.

На земельном участке площадью 1212 кв. м расположен объект капитального строительства площадью 691,7 кв. м.

На земельном участке площадью 3999,51 кв. м расположен объект капитального строительства (нежилое здание производственного цеха) общей площадью 910 кв. м.

Типичными вариантами использования застроенного земельного участка могут служить следующие альтернативы:

- снос строений (улучшений);
- продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас;
- реконструкция или обновление;
- изменение назначения (использования) существующего объекта недвижимости.

Применяется четыре теста для каждой из вышеупомянутых альтернатив по наиболее эффективному использованию. Все четыре варианта являются юридически допустимыми и физически возможными. Тест по финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным или тем использованием, которое дает наивысшую стоимость, согласующуюся с уровнем дохода, гарантированного рынком для этого типа использования. Были рассмотрены все четыре варианта, с принятием во внимание ожиданий инвестора на данный момент.

В данном случае проектное назначение существующего здания площадью 691,7 кв. м – банный комплекс, что совпадает с законодательно разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка. Таким образом, в настоящее время имеющиеся улучшения земельного участка (нежилое здание) являются законодательно разрешенным.

Проектное назначение существующего здания общей площадью 910 кв. м. – нежилое, что совпадает с законодательно разрешенным вариантом использования рассматриваемого земельного участка. Таким образом, в настоящее время имеющиеся улучшения земельного участка (нежилое здание) является законодательно разрешенным.

Снос строений

Рассуждения при проведении анализа наиболее эффективного использования состоят в том, что существующие строения (улучшения) должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться (пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности), либо быть снесены (когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов).

С учетом задания на оценку и целей оценки снос имеющегося на рассматриваемом земельном участке улучшения не рассматривается.

Продолжение текущего варианта использования. Реконструкция и ремонт

Рассматриваемое нежилое здание площадью 691,7 кв. м ранее эксплуатировалось по проектному назначению – нежилое здание (банный комплекс). Здание находится в хорошем техническом состоянии. Поэтому, как альтернатива сносу, существует вариант его дальнейшего использования, с учетом его назначения – здание коммерческого назначения (в качестве объекта свободного назначения).

Проектное назначение рассматриваемого нежилого здания общей площадью 910 кв. м. – производственно-складское назначение. Для дальнейшей эффективной эксплуатации рассматриваемому нежилому зданию не требуется проведения капитальных ремонтных работ (ремонтные работы рекомендуется проводить в плановом порядке). Основные долгоживущие конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Поэтому, как альтернатива сносу, существует вариант его дальнейшего использования – использование в том состоянии, в каком объект находится сейчас: существующее на дату оценки состояние позволяет и далее продолжать использование рассматриваемое улучшение по проектному назначению в сегменте объектов производственно-складского назначения

Вариант изменения назначения использования

Важно применить четыре теста, чтобы определить, возможно ли физически, а также допустимо ли юридически изменить функциональное назначение существующих не реконструированных строений (улучшений).

Сделанные ранее выводы по разделу при анализе наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, позволяют судить о наиболее эффективном варианте его использования, совпадающем с текущим (проектным) назначением объекта капитального строительства. Поэтому можно сделать заключение о нецелесообразности изменения установленного назначения на законодательном уровне.

Вывод

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого улучшения площадью 691,7 кв. м является использование по назначению – в качестве объекта свободного назначения (банный комплекс).

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого улучшения общей площадью 910 кв. м является продолжение реализации текущей функции: реализация производственно-складской функции.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия²⁹:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

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 (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки оценщик:

- соблюдает 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;

- 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;

- может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки³⁰;

- собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки, учитывая допущения оценки и компетентность источника информации, и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки;

- использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

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 оценки³¹.

При применении нескольких подходов и методов оценки 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 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных

²⁹ ФСО III, раздел I, п. 1.

³⁰ ФСО V, раздел I, п. 1.

³¹ ФСО V, раздел I, п. 1.

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 оценки³².

9.2. Обоснование выбора подхода и метода оценки для определения рыночной стоимости нежилого здания, комментарий отказа от использования подхода к оценке

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества регулируется требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции³³;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200³⁴;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611³⁵.

При выборе подходов и методов оценки учитывались рекомендации использования, а также критерии возможности и целесообразности применения подходов, отраженные в федеральных стандартах оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

9.2.1. Сравнительный подход³⁶

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения (метод сравнения продаж).

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

³² ФСО V, раздел I, п. 3

³³ ФЗ – 135, Статья 14 «Права оценщика»

³⁴ ФСО V, раздел I, п. 1, 2

³⁵ ФСО №7, раздел VI, п. 25

³⁶ ФСО V, раздел II

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных региона:

- <https://www.cian.ru/>;
- <http://www.avito.ru/>;
- <http://domclick.ru/>.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Анализ применения подхода и метода оценки/отказа от использования подхода к оценке

По результату проведенного анализа:

- количественных и качественных характеристик объекта оценки с учетом прав на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения;
- фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;
- основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщик пришел к выводу по объему и качеству информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки

Таблица 64. Анализ объема и качества информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
1	Активность рынка	По результатам проведенного анализа фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, было выявлено, что на рынке представлено единичное количество предложений с аналогами, в связи с чем рынок является неактивным.
2	Доступность информации о сделках	Информация о сделках является закрытой и не публикуется в открытых источниках, и была не доступна Оценщику в период процесса оценки. Но, учитывая, что Оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки, как: цены сделок и цены предложений, в связи с чем, Оценщик использовал цены предложений, информация о которых доступна в открытых источниках и легко проверяема, что свидетельствует о высокой степени ее достоверности и удовлетворяют таким требованиям как: достоверности, надежности и существенности
3	Актуальность рыночной ценовой информации	Оценщик использовал предложения с датой публикации до даты оценки. Глубина ретроспективного поиска не превышает типичного срока экспозиции анализируемого сегмента, все объявления актуальны на дату оценки, что было установлено в ходе телефонных переговоров с представителями продавцов
4	Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки	Все выбранные объекты-аналоги наиболее близки по своим существенным характеристикам к объекту оценки и необходимость внесения корректировок минимальна.

Источник: анализ Оценщика

* Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, п 5, раздел II.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

9.2.2. Доходный подход³⁷

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный

³⁷ ФСО V, раздел III.

подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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.

Анализ применения подхода и метода оценки/отказа от использования подхода к оценке

Анализ возможности и целесообразности применения доходного подхода приведен ниже в таблице.

Таблица 65. Анализ возможности и целесообразности применения доходного подхода

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
1	Способность объекта приносить доход	Оцениваемый объект относится к недвижимости, способной генерировать доход. Оценщиком был рассмотрен вариант сдачи помещений в аренду.
2	Степень неопределенности будущих доходов	Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Источник: анализ Оценщика

*Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, п 12, раздел III.

Ниже представлен анализ объема и качества информации о предложениях по арендным ставкам за объекты, аналогичные объекту оценки.

Таблица 66. Анализ объема и качества информации по арендным ставкам за объекты, аналогичными объекту оценки

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
1	Активность рынка	По результатам проведенного анализа фактических данных по арендным ставкам за объект недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, было выявлено, что на районе расположения объекта оценки представлено единичное количество предложений с аналогами, в связи с чем рынок является неактивным
2	Доступность информации о сделках	Информация о сделках является закрытой и не публикуется в открытых источниках, и была не доступна оценщику в период процесса оценки. Но, учитывая, что оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки, как: цены сделок и цены предложений, в связи с чем, оценщик

№ п/п	Критерии*	Вывод проведенного анализа
		использовал цены предложений, информация о которых доступна в открытых источниках и легко проверяема, что свидетельствует о высокой степени ее достоверности и удовлетворяют таким требованиям как: достоверности, надежности и существенности
3	Актуальность рыночной ценовой информации	Оценщик использовал предложения с датой публикации до даты оценки. Глубина ретроспективного поиска не превышает типичного срока экспозиции анализируемого сегмента.
4	Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки	Все выбранные объекты-аналоги наиболее близки по своим существенным характеристикам к объекту оценки и необходимость внесения корректировок минимальна.

Источник: анализ Оценщика

* Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, п 5, раздел II.

Исходя из вышесказанного, оценщик пришел к выводу, что доходный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости нежилого здания, при этом в рамках доходного подхода будет использован метод прямой капитализации.

9.2.3. Затратный подход³⁸

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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Анализ применения подхода и метода оценки/отказа от использования подхода к оценке

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

Затратный подход 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.

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.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Вывод: учитывая, что рынок коммерческой недвижимости в месте расположения объекта оценки на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для коммерческой недвижимости основным критерием является востребованность на рынке, по мнению Оценщика, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода не корректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, затратный подход не будет использован для оценки объекта.

³⁸ ФСО V, раздел IV.

9.2.4. Вывод выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов / отказа от использования подхода к оценке

Проанализировав применимость каждого из подходов к оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости, Оценщик получил следующий результат, отраженный ниже:

- сравнительный подход – используется метод сравнения продаж (метод корректировок);
- доходный подход – используется метод прямой капитализации;
- затратный подход – не применялся.

9.3. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ВЕРИФИКАЦИИ

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация о предложениях по продаже аналогичных объектов недвижимости.

Аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

При выборе аналогов не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта³⁹.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Учитывая характеристики оцениваемого объекта в настоящем расчете за единицу сравнения принимается цена за единицу площади (1 кв. м).

ВЫБОР НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОГО ИЗ НИХ

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для

³⁹ ФСО № 7, п. 116.

определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом, для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка, анализируемого сегменте на основе данных принципов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛЕНИНСК-КУЗНЕЦКИЙ, ПЕР. ТРЕСТОВСКИЙ, Д. 13 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Формирование репрезентативной выборки при оценке единого объекта

Примечание: в качестве единого объекта недвижимости рассматривается нежилое 4-х этажное здание общей площадью 691,7 кв. м., кадастровый номер 42:26:0201002:2881, и земельный участок, на котором оно расположено, площадью 1212 кв. м, кадастровый номер 42:26:0201002:34.

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости Кемеровской области, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

Таблица 67. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения объекта			
Регион	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Адрес	Кемеровская обл., Крапивинский муниципальный округ, пгт. Крапивинский, Юбилейная ул., 19	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Партизанская ул., 48	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Телефонная ул., 11/2
Линия застройки, с которой осуществляется вход	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровый номер ЗУ	42:05:0109001:398	42:26:0201003:4539	42:26:0101001:1492
Площадь ЗУ	799,14	705,49	283
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Общая площадь, кв. м	663	242	178,4
в т.ч.	-	-	-
подвал	221	0	0
цоколь	0	0	0
1 этаж	221	242	178,4
2 и выше	221	0	0
Этаж расположения	3 этажа	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
Экономические характеристики			
Назначение объекта	Помещение свободного назначения (административное)	Помещение свободного назначения (магазин)	торговое

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Текущее использование	Помещение свободного назначения (административное)	Помещение свободного назначения (магазин)	торговое
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	17 500 000	13 000 000	8 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	26 395	53 719	47 646
Дата предложения	11.03.2026	07.02.2026	29.03.2026
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен
Источники информации			
Контактная информация	8-994-027-53-85	8-918-352-91-82	8-918-060-54-08
Источник информации	https://www.avito.ru/krapivinskiy/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_663_m_2319278475	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/312070044/	https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/314486464/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение, наличие парковки.

Источник: составлено Оценщиком

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

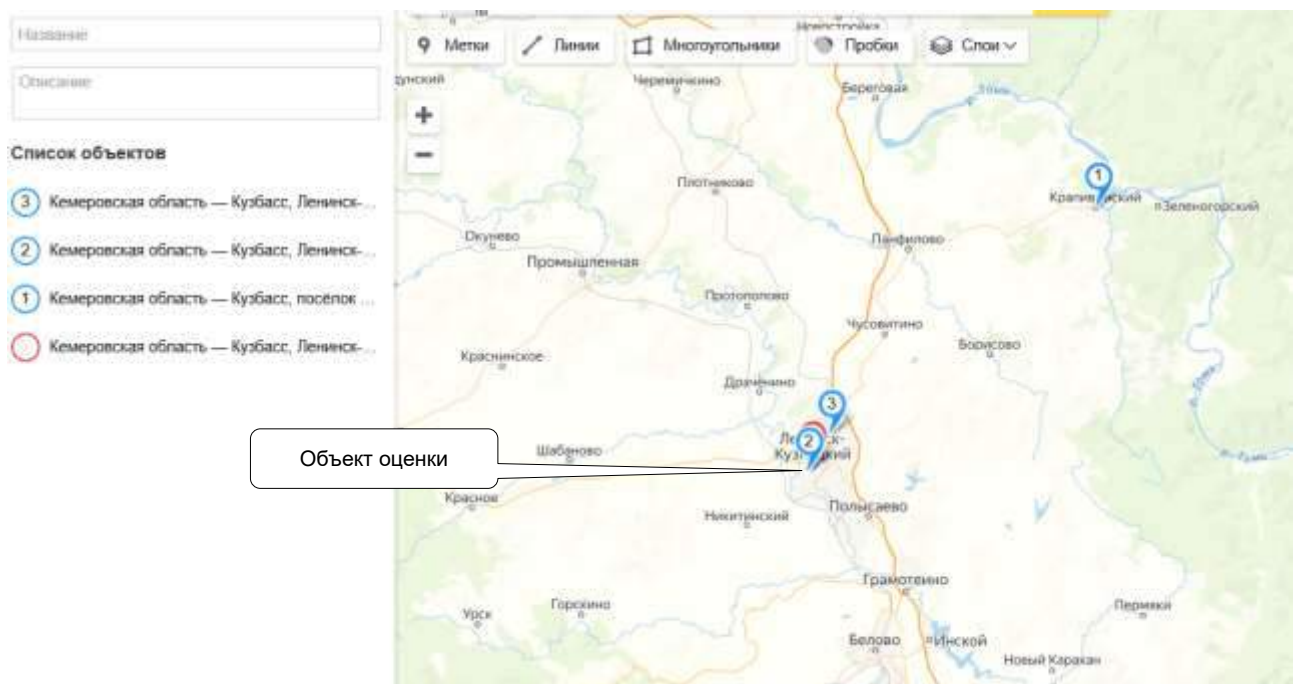


Рисунок 30. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты Кемеровской области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Определение поправок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- скидка на торг;
- поправка на назначение;
- поправка на местоположение (статус населенного пункта);
- поправка на расположение выхода на красную линию;
- поправка на площадь;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие парковки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Таким образом, размер скидки к ценам предложений принят на уровне среднего значения 14,3% для неактивного рынка, коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составляет 0,857.

Поправка на назначение

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 68. Расчет поправки на назначение объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение объекта	Помещение свободного назначения (баня)	Помещение свободного назначения (административное)	Помещение свободного назначения (магазин)	торговое
Корректирующий коэффициент	0,640	0,720	1,000	0,880
Корректировка	-	0,889	0,640	0,727
	расчет	= 0,64 / 0,72	= 0,64 / 1	= 0,64 / 0,88

Источник: расчет Оценщика

Поправка на местоположение (статус населенного пункта)

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 69. Расчет поправки на местоположение (статус населенного пункта) объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент	0,600	0,480	0,600	0,600
Корректировка	-	1,250	1,000	1,000
	расчет	= 0,6 / 0,48	= 0,6 / 0,6	= 0,6 / 0,6

Источник: расчет Оценщика

Поправка на расположение выхода на красную линию

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 70. Расчет поправки на расположение выхода на красной линии

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректирующий коэффициент	0,900	0,960	0,960	0,900
Корректировка	-	0,938	0,938	1,000
	расчет	= 0,9 / 0,96	= 0,9 / 0,96	= 0,9 / 0,9

Источник: расчет Оценщика

Поправка на площадь

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 71. Расчет поправки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	691,7	663	242	178,4
$1,45 \cdot x^{(-0,09)}$				
Корректировка	0,8050	0,8080	0,8848	0,9094
	расчет	0,996	0,910	0,885

Источник: расчет Оценщика

Поправка на этаж расположения

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 72. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	691,70	663,00	242,00	178,40
в т.ч.	-	-	-	-
подвал	183,90	221,00	0,00	0,00
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
1 этаж	177,10	221,00	242,00	178,40
2 и выше	330,70	221,00	0,00	0,00
Доля площади подвала к общей площади объекта	0,266	0,333	0,000	0,000
Доля площади цоколя к общей площади объекта	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	0,256	0,333	1,000	1,000
Доля площади других этажей к общей площади объекта	0,478	0,333	0,000	0,000
Удельный показатель коэффициента	0,911	0,909	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент	-	1,002	0,911	0,911

Источник: расчет Оценщика

Поправка на наличие парковки

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 73. Расчет поправки на наличие парковки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
Корректирующий коэффициент	1,000	1,000	1,000	0,920
Корректировка	-	1,000	1,000	1,087
	расчет	= 1 / 1	= 1 / 1	= 1 / 0,92

Источник: расчет Оценщика

По остальным факторам, ввиду отсутствия существенных отличий между объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки не проводились.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех

расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 74. Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	26 395	53 719	47 646
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	26 395	53 719	47 646
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	26 395	53 719	47 646
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	26 395	53 719	47 646
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	26 395	53 719	47 646
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	30.03.2026	11.03.2026	07.02.2026	29,03,2026
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,857	0,857	0,857
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22 621	46 037	40 833
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Назначение объекта	Помещение свободного назначения (баня)	Помещение свободного назначения (административное)	Помещение свободного назначения (магазин)	торговое
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,889	0,640	0,727
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный	Смешанный
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	20 110	29 464	29 686
Корректировка на местоположение				
Регион	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область
Адрес	Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13	Кемеровская обл., Крапивинский муниципальный округ, пгт. Крапивинский, Юбилейная ул., 19	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Партизанская ул., 48	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Телефонная ул., 11/2
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,250	1,000	1,000
Линия застройки, с которой осуществляется вход	Внутриквартально	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,938	0,938	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	23 579	27 637	29 686
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	691,7	663,0	242,0	178,4
<i>Коэффициент корректировки</i>	0	0,996	0,91	0,885
Этаж расположения	подвал, 1 - 3 этажи	3 этажа	1 этаж	1 этаж
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,002	0,911	0,911
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,087
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		23 532	22 911	26 016
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	23 532	22 911	26 016
Сумма корректировок по модулю	-	0,3180	0,2410	0,2910
Удельный вес аналога	-	0,32436	0,34449	0,33115
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц	-	7 633	7 893	8 615
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС		24 141		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС		16 698 000		
Доля зу в составе ЕОН		0,21		
Рыночная стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается		3 506 580		
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС		13 191 420		
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС		10 812 639		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС		14 319 219		

Источник: расчет Оценщика

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки стоимость оцениваемого объекта, полученная с использованием сравнительного подхода, составила:

**14 319 219 (Четырнадцать миллионов триста девятнадцать тысяч двести девятнадцать) рублей
без учета НДС**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КЕМЕРОВО, ПР-КТ. КУЗНЕЦКИЙ, Д. 137/6 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов, расположенных в г. Кемерово.

В результате оценщик подобрал 3 аналога, наиболее сопоставимые с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту. Из выборки исключены объекты, менее сопоставимые по функциональному назначению (см раздел 5.2.6 Отчета).

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 75. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта			
Адрес	Кемерово, посёлок Комиссарово, Зейская ул., 69	Кемеровский г.о., Кемерово, Грузовая ул., 11	Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 41
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	ИЖС	Окраины	Промзона
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Функциональное назначение площадей	Производственно-складское	Производственно-складское с административной частью	Производственно-складское
Общая площадь объекта кв. м	252,7	1 060,0	2 137,2
Наземная часть	252,7	1060	2137,2
Этажность объекта	Наземная	Наземная	Наземная
Площадь земельного участка, кв. м	789,0	2904	4 083,0
Материал ограждающих конструкций (стен)	Капитальный (Кирпич)	Капитальный (Кирпич)	Капитальный (Кирпич)
Наличие административных помещений в составе объекта, кв. м	Нет	235	Нет
Наличие коммуникаций (наличие отопления)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта	Удовлетворительное состояние отделки	Удовлетворительное состояние отделки	Удовлетворительное состояние отделки
Экономические характеристики			
Возможное использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Экономические характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (ГПО)	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата сделки/предложения	27.03.2026 Актуальное на дату оценки	23.03.2026 Актуальное на дату оценки	19.03.2026 Актуальное на дату оценки
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	6 600 000	23 000 000	43 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	26 118	21 698	20 354
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации			
Контактная информация	8-994-027-55-71	8-904-565-28-99	8-961-864-26-51
Источник информации	https://www.avito.ru/keмеровo/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_proizvodstvo_sto_252_m_756_3116135	https://www.avito.ru/keмеровo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1060_m_4404640094	https://www.avito.ru/keмеровo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2137.2_m_463263271_1

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

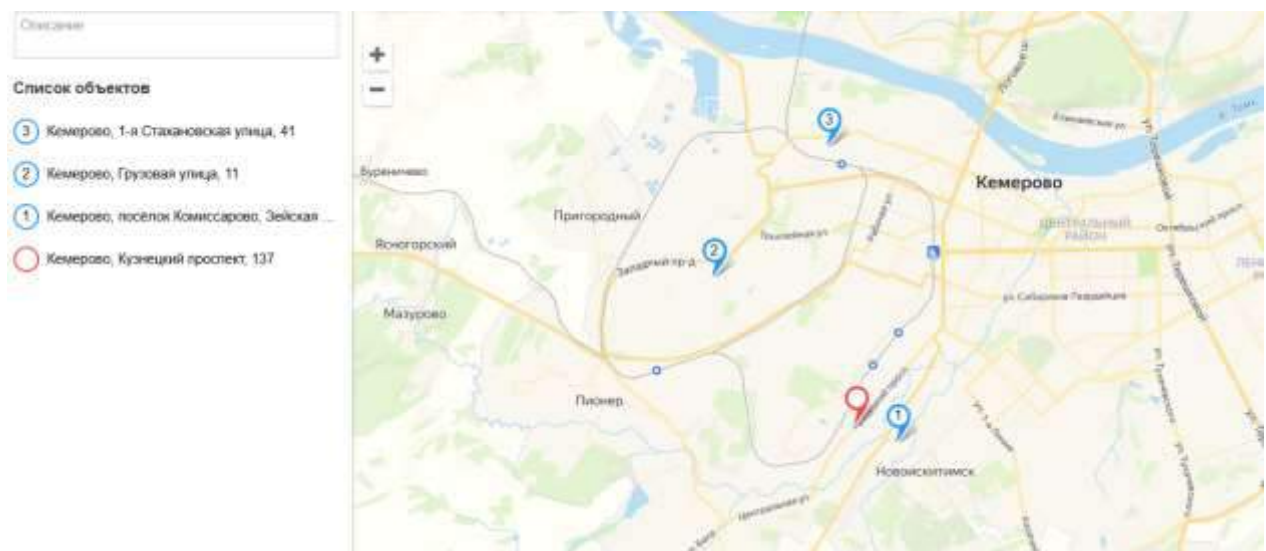


Рисунок 31. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Кемерово (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога (синий цвет), указатель без номера соответствует расположению объекта оценки (красный цвет))

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- корректировка на торг;
- корректировка на общую площадь строений;
- корректировка на местоположение;
- корректировка на наличие административных помещений в составе объекта;
- корректировка на наличие ж/д ветки.

По тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Обоснование корректировок

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается также с включенными всеми налогами, введения корректировки не требуется.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных раздела 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов» к расчету принята поправка на торг в размере 10% (среднее значение

интервала для группы «Универсальные производственно-складские объекты», расположенных в зоне неактивного рынка) коэффициент корректировки составит 0,900.

Корректировка на местоположение

Корректировка применялась согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет корректировки на местоположение представлен далее в таблице.

Таблица 76. Таблица корректировок на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Зона автомагистралей	ИЖС	Окраины	Промзона
Показатель зависимости	0,83	0,78	0,74	0,79
Коэффициент корректировки	-	1,064	1,122	1,051

Корректировка на общую площадь строений

Все площади сравниваемых объектов отличаются друг от друга. Для отражения имеющихся различий по площадям между сравниваемыми объектами, в данном случае для расчета корректировок используется формула степенной зависимости, опубликованная в сборнике для определения корректировочных коэффициентов (см. 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов»).

Таблица 77. Таблица корректировок на общую площадь строений

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв. м	910,0	253	1 060	2 137
Формула зависимости $y=1,7x^{(-0,1)}$				
Показатель зависимости	0,860	0,978	0,847	0,790
Коэффициент корректировки	1,00	0,879	1,015	1,089

Корректировка на наличие административных помещений

Корректировка применялась согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет корректировки на наличие административных помещений представлен далее в таблице.

Таблица 78. Таблица корректировок на наличие административных помещений

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	910,0	252,7	1 060,0	2 137,2
Площадь административно-офисных помещений, кв. м	100,0	0,000	235	0,000
Площадь производственно-складской части, кв. м	810,00	252,70	825,00	2137,20
Доля административно-офисной части к общей площади объекта	0,11	0,00	0,22	0,00
Доля производственно-складской площади к общей площади объекта	0,89	1,00	0,78	1,00
Удельный показатель коэффициента	1,05	1,00	1,10	1,00
Корректирующий коэффициент	-	1,050	0,955	1,050

Корректировка на наличие ж/д ветки

Корректировка применялась согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет корректировки на наличие административных помещений представлен далее в таблице.

Таблица 79. Таблица корректировок на наличие ж/д ветки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует
Показатель зависимости	0,87	0,87	0,87	1,00
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	0,870

По остальным факторам, ввиду отсутствия существенных отличий между объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки не проводились.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, Оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 80. Расчет стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	-	26 118	21 698	20 354
Корректировка на имущественные права				
Вид права на строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 118	21 698	20 354
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 118	21 698	20 354
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 118	21 698	20 354
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	30.03.2026	27.03.2026 Актуальное на дату оценки	23.03.2026 Актуальное на дату оценки	19.03.2026 Актуальное на дату оценки
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Кoeffициент корректировки	-	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	23 506	19 528	18 319
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	23 506	19 528	18 319
Характеристики месторасположения объекта				
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Ценовая зона (расположение в пределах населенного пункта)	Зона автомагистралей	ИЖС	Окраины	Промзона
Показатель зависимости	0,83	0,78	0,74	0,79
Кoeffициент корректировки	-	1,064	1,122	1,051
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	25 010	21 910	19 253
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь объекта кв. м	910,0	252,7	1 060,0	2 137,2
Показатель зависимости	0,860	0,978	0,847	0,790
Кoeffициент корректировки	-	0,879	1,015	1,089
Материал ограждающих конструкций (стен)	Капитальный (Каменные и бетонные)	Капитальный (Кирпич)	Капитальный (Кирпич)	Капитальный (Кирпич)
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций (наличие отопления)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Этажность объекта	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие административных помещений в составе объекта, кв. м	100	Нет	235	Нет
Показатель зависимости	1,05	1,00	1,10	1,00
Кoeffициент корректировки	-	1,050	0,955	1,050
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует
Показатель зависимости	0,87	0,87	0,87	1,00
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	0,870
Наличие ГПМ	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Физическое состояние объекта</i>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	23 083	21 238	19 153
<i>Состояние отделки</i>	Удовлетворительное состояние отделки	Удовлетворительное состояние отделки	Удовлетворительное состояние отделки	Удовлетворительное состояние отделки
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	23 083	21 238	19 153
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (ГПО)	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	23 083	21 238	19 153
Сумма корректировок по модулю	-	34,0	28,0	42,0
-	-	0,0286	0,0345	0,0233
Удельный вес аналога	-	0,331	0,399	0,270
Стоимость ЕОН, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			22 162	
Стоимость ЕОН, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			20 167 420	
Доля зу в составе ЕОН			0,26	
Рыночная стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается			5 036 031	
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС			14 333 319	
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС			11 748 622	
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС			16 784 653	

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

16 784 653 (Шестнадцать миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят три) рубля без учета НДС

9.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с методом прямой капитализации применительно к задаче оценки недвижимости, рыночная стоимость объекта рассчитывается по формуле⁴⁰:

⁴⁰ Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1997.

$$PC = \frac{ЧОД}{K}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;
 ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;
 K – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A - рыночная ставка арендной платы (годовая);
 S - площадь, сдаваемая в аренду.

Определение арендной ставки

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной ставки использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по исследуемому сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта⁴¹.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом⁴². Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения принята стоимость в рублях за один квадратный метр в год.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;

⁴¹ ФСО № 7, п. 116.

⁴² Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

- тексты объявлений предложений о сдаче в аренду недвижимость содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м в год, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м в год. общей площади объектов;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Формирование репрезентативной выборки

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность аналогов объектов недвижимости в секторе рынка торговой недвижимости, относящихся к нежилым помещениям и расположенных в Кемеровской области.

В результате оценщик подобрал аналоги, максимально сопоставимые оцениваемому объекту, данные о которых представлены в таблице далее по разделу.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о размере арендной платы оцениваемого объекта недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛЕНИНСК-КУЗНЕЦКИЙ, ПЕР. ТРЕСТОВСКИЙ, Д. 13

Таблица 81. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения объекта			
Регион	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Адрес	Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск, мкр-н Западный, ул. Гончаренко, 8	Кемеровская обл. — Кузбасс, Междуреченский муниципальный округ, Междуреченск, Вокзальная ул., 72А	Кемеровская область, Гурьевск, Коммунистическая ул., 23А
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия главной улицы
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный
Общая площадь, кв. м	100,0	60,0	155,0
в т.ч.	-	-	-
подвал	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,0	0,0	0,0
1 этаж	100,0	60,0	155,0
2 и выше	0,0	0,0	0,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Наличие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экономические характеристики			

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение объекта	Помещение свободного назначения (торговое)	Помещение свободного назначения (торговое)	Помещение свободного назначения (торговое)
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
Величина арендной ставки, руб./год	840 000	360 000	1 440 000
Величина арендной ставки, руб./кв. м в год	8 400	6 000	9 290
Дата предложения	30.03.2026	16.03.2026	22.01.2026
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС*	Включен	Включен	Включен
Состав арендной ставки	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены
Источники информации			
Контактная информация	8-961-724-45-08	8-923-062-45-04	8-986-119-16-74
Источник информации	https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100m_917071728	https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_7973347760	https://kemerovo.cian.ru/rent/commercial/311644367/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки, наличие отдельного входа, линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение, наличие парковки

Источник: расчет Оценщика

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

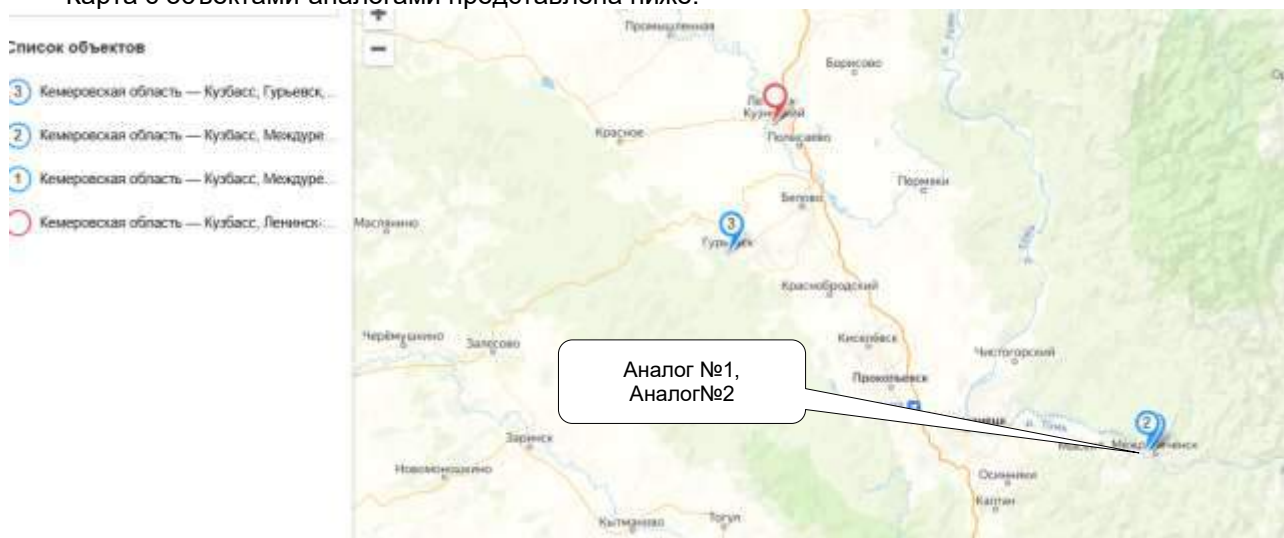


Рисунок 32. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты Кемеровской области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- скидка на торг;
- поправка на тип объекта;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на расположение выхода на красную линию;
- поправка на площадь;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на физическое состояние здания;
- поправка на состав арендной ставки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов свободного назначения». Таким образом, размер скидки к предложениям ставок аренды принят на уровне среднего значения 13,6% для неактивного рынка, коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составляет 0,869.

Поправка на тип объекта

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 82. Расчет поправки на тип объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание
Корректирующий коэффициент	1,000	0,910	0,910	1,000
Корректировка	-	1,099	1,099	1,000
	расчет	= 1 / 0,91	= 1 / 0,91	= 1 / 1

Поправка на назначение

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 83. Расчет поправки на назначение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение объекта	Помещение свободного назначения (банный комплекс)	Помещение свободного назначения (торговое)	Помещение свободного назначения (торговое)	Помещение свободного назначения (торговое)
Корректирующий коэффициент	0,620	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	0,620	0,620	0,620
	расчет	= 0,620 / 1,000	= 0,620 / 1,000	= 0,620 / 1,000

Источник: расчет Оценщика

Поправка на расположение выхода на красную линию

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 84. Расчет поправки на расположение выхода на красной линии

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия главной улицы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректирующий коэффициент	0,910	0,910	0,910	1,000
Корректировка	-	1,000	1,000	0,910
	расчет	= 0,91 / 0,91	= 0,91 / 0,91	= 0,91 / 1

Источник: расчет Оценщика

Поправка на площадь

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 85. Расчет поправки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	691,7	100	60	155
Корректировка	0,8714	0,9786	1,0090	0,9532
	-	0,890	0,864	0,914

Источник: расчет Оценщика

Поправка на этаж расположения

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 86. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	691,70	100,00	60,00	155,00
в т.ч.	-	-	-	-
подвал	183,90	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
1 этаж	177,10	100,00	60,00	155,00
2 и выше	330,70	0,00	0,00	0,00
Доля площади подвала к общей площади объекта	0,266	0,000	0,000	0,000
Доля площади цоколя к общей площади объекта	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	0,256	1,000	1,000	1,000
Доля площади других этажей к общей площади объекта	0,478	0,000	0,000	0,000
Удельный показатель коэффициента	0,914	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент	-	0,914	0,914	0,914

Источник: расчет Оценщика

Поправка на наличие парковки

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 87. Расчет поправки на наличие парковки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректирующий коэффициент	1,000	0,970	0,970	1,000
Корректировка	-	1,031	1,031	1,000
	расчет	= 1 / 0,97	= 1 / 0,97	= 1 / 1

Источник: расчет Оценщика

Поправка на физическое состояние здания

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 88. Расчет поправки на расположение выхода на красной линии

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректирующий коэффициент	1,000	1,000	0,820	0,820
Корректировка	-	1,000	1,220	1,220
	расчет	= 1 / 1	= 1 / 0,82	= 1 / 0,82

Источник: расчет Оценщика

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 89. Расчет поправки на состав арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состав арендной ставки (что входит)	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	77,75%	77,75%	77,75%	77,75%
коммунальные платежи, входящие в арендную ставку	13,15%	0,0%	0,0%	0,0%
эксплуатационные платежи, входящие в арендную ставку	9,10%	0,0%	0,0%	0,0%
-	100,0%	77,8%	77,8%	77,8%
Корректировка на состав арендной ставки	-	1,285	1,285	1,285
	расчет	= 1 / 0,778	= 1 / 0,778	= 1 / 0,778

Источник: расчет Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 9.3 «Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода».

Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

Таблица 90. Расчет арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной ставки, руб./кв. м в год	-	8 400	6 000	9 290
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС*	Включен	Включен	Включен	Включен
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	8 400	6 000	9 290
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	8 400	6 000	9 290
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	8 400	6 000	9 290
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	30.03.2026	30.03.2026	16.03.2026	22.01.2026
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,869	0,869	0,869
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	7 300	5 214	8 073
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,099	1,099	1,000
Назначение объекта	Помещение свободного назначения (баня)	Помещение свободного назначения (торговое)	Помещение свободного назначения (торговое)	Помещение свободного назначения (торговое)
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,620	0,620	0,620
Состав и тип площадей	Смешанный	Смешанный	Смешанный	Смешанный
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	4 974	3 553	5 005
Корректировка на местоположение				
Регион	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область	Кемеровская область
Адрес	Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13	Кемеровская обл., Междуреченск, мкр-н Западный, ул. Гончаренко, 8	Кемеровская обл. — Кузбасс, Междуреченск, Вокзальная ул., 72А	Кемеровская область, Гурьевск, Коммунистическая ул., 23А
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия главной улицы
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	0,910
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	4 974	3 553	4 555
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	691,7	100,0	60,0	155,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,890	0,864	0,914
Этаж расположения	подвал, 1 - 3 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,914	0,914	0,914
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Наличие парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,031	1,031	1,000
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,220	1,220
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	4 172	3 529	4 642
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	4 172	3 529	4 642
Корректировка на состав арендной ставки				
Состав арендной ставки	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,285	1,285	1,285
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	5 361	4 535	5 965
Сумма корректировок по модулю	-	0,99100	1,23700	1,14700
-	-	0,50226	0,44703	0,46577
Удельный вес аналога	-	0,35494	0,31591	0,32915
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в месяц	-	1 903	1 433	1 963
Величина арендной ставки, руб./кв. м в год без учета НДС, без учета расходов арендатора	5 299			

Источник: расчеты Оценщика

Для дальнейших расчетов в отношении помещений оцениваемого объекта принято значение арендной ставки с учетом расходов собственника, с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов – в размере 5 299 руб./кв. м/год.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КЕМЕРОВО, ПР-КТ. КУЗНЕЦКИЙ, Д. 137/6

Таблица 91. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта			
Адрес	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, 2-я Кирзаводская ул., 38	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Рудничная ул., 13	Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, Коксовый пер., 10с2
Расположение в пределах области (статус населенного пункта)	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Ценовая зона (расположение в пределах города)	Промзоны	Промзоны	Промзоны
Состав передаваемых прав на объект			
Передаваемое право на строение	Право пользования по договору аренды	Право пользования по договору аренды	Право пользования по договору аренды
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия аренды (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики			
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Функциональное назначение площадей	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь объекта, кв. м	290,0	164,0	320,0
Этаж расположения	Наземный	Наземный	Наземные
Материал стен строений	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие административных помещений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие коммуникаций (отопления)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Наличие ГПО	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экономические характеристики			
Возможное использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Прочие характеристики			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики			
<i>Дата сделки/предложения</i>	02.03.2026 Актуальное на дату оценки	27.03.2026 Актуальное на дату оценки	02.03.2026 Актуальное на дату оценки
Арендная ставка (предложение), руб./кв. м в год, с учетом НДС	3 103	3 073	3 600
Наличие ЭР и КУ в ставке	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации			
Контактная информация	+7-992-704-52-31	+7-994-027-41-52	+7 992-704-23-46
Источник информации	https://www.avito.ru/kemeroovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7481685526	https://www.avito.ru/kemeroovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_proizvodstvo_164_kv.m_8025124097	https://www.avito.ru/kemeroovo/kommercheskaya_nedvizhimost/320_m_7927116173

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

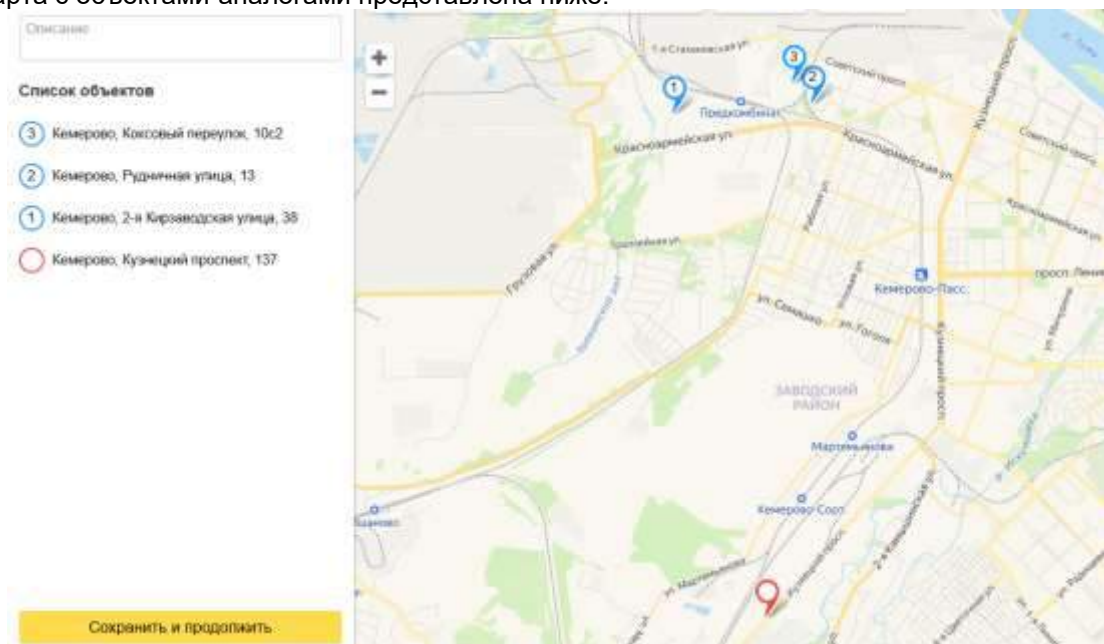


Рисунок 33. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты Кемеровской области (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога, указатель без номера соответствует расположению объекта оценки)

Введение корректировок

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- скидка на торг;
- поправка на тип объекта;
- поправка на местоположение;
- поправка на площадь;
- поправка на наличие административных площадей;
- поправка на состав арендной ставки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов свободного назначения». Таким образом, размер скидки к предложениям ставок аренды принят на уровне среднего значения 8,7% для активного рынка, коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составляет 0,913.

Поправка на тип объекта

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 92. Расчет поправки на тип объекта

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректирующий коэффициент	1,00	0,92	0,92	0,92
Корректировка	-	1,087	1,087	1,087
	расчет	= 1 / 0,92	= 1 / 0,92	= 1 / 0,92

Поправка на местоположение

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов свободного назначения». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 93. Расчет поправки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ценовая зона (расположение в пределах города)	Зона автомагистралей	Промзоны	Промзоны	Промзоны
Показатель зависимости	0,84	0,79	0,79	0,79
Коэффициент корректировки	-	1,063	1,063	1,063
	расчет	= 0,84/ 0,79	= 0,84/ 0,79	= 0,84/ 0,79

Источник: расчет Оценщика

Поправка на площадь

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 94. Расчет поправки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	910,0	290,0	164,0	320,0
Корректировка	0,90	0,97	1,00	0,96
		0,934	0,903	0,940

Источник: расчет Оценщика

Поправка на наличие административных помещений

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 95. Расчет поправки на наличие парковки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие административных помещений	Присутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Показатель зависимости	1,05	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	-	1,050	1,050	1,050
	расчет	= 1,05 / 1,00	1,05 / 1,00	1,05 / 1,00

Источник: расчет Оценщика

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка принята согласно разделу 7.5.1 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов». Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 96. Расчет поправки на состав арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ЭР и КУ в ставке	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
% базовой арендной ставки в валовой арендной ставке	76,30%	76,30%	76,30%	76,30%
% эксплуатационных расходов в валовой арендной ставке	9,10%	0,0%	9,1%	9,1%
% коммунальных платежей в валовой арендной ставке	14,60%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	100,00%	76,30%	85,40%	85,40%
Показатель зависимости	1,0000	0,7630	0,8540	0,8540
Коэффициент корректировки	-	1,311	1,171	1,171

Источник: расчет Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 9.3 «Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода».

Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

Таблица 97. Расчет арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка (предложение), руб./кв. м в год, с учетом НДС	-	3 103	3 073	3 600
Корректировка на имущественные права				
Передаваемое право на строение	Право пользования по договору аренды	Право пользования по договору аренды	Право пользования по договору аренды	Право пользования по договору аренды
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в мес.	-	3 103	3 073	3 600
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	3 103	3 073	3 600
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия аренды (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	3 103	3 073	3 600
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	27.03.2026	02.03.2026 Актуальное на дату оценки	27.03.2026 Актуальное на дату оценки	02.03.2026 Актуальное на дату оценки
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,913	0,913	0,913
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	2 833	2 806	3 287
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Показатель зависимости	1,00	0,92	0,92	0,92
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,087	1,087	1,087
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	3 079	3 050	3 573
Характеристики месторасположения объекта				
<i>Расположение в пределах области (статус населенного пункта)</i>	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	1,000	1,000
<i>Ценовая зона (расположение в пределах города)</i>	Зона автомагистралей	Промзоны	Промзоны	Промзоны
Показатель зависимости	0,84	0,79	0,79	0,79
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,063	1,063	1,063
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	3 273	3 242	3 798
Корректировка на различие физических характеристик				
<i>Общая площадь объекта, кв. м</i>	910,0	290,0	164,0	320,0
Показатель зависимости	0,90	0,97	1,00	0,96

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки		0,934	0,903	0,940
Материал стен строений	Кирпич	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций (отопления)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие административных помещений	Присутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Показатель зависимости	1,05	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	-	1,050	1,050	1,050
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие ГПО	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	3 210	3 074	3 749
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Наличие ЭР и КУ в ставке	Операционные расходы (расходы арендатора и расходы собственника) включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР и КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены	Операционные расходы собственника включены, ЭР арендатора включены, КП арендатора не включены
% базовой арендной ставки в валовой арендной ставке	76,30%	76,30%	76,30%	76,30%
% эксплуатационных расходов в валовой арендной ставке	9,10%	0,0%	9,1%	9,1%
% коммунальных платежей в валовой арендной ставке	14,60%	0,00%	0,00%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	100,00%	76,30%	85,40%	85,40%
Показатель зависимости	1,0000	0,7630	0,8540	0,8540
Коэффициент корректировки	-	1,311	1,171	1,171
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год	-	4 208	3 600	4 390
Удельный вес аналога	-	0,29081	0,34164	0,36755
Арендная ставка за пользование объектом оценки, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, без учета ЭР и КУ, руб./кв. м в год		4 068		

Источник: расчеты Оценщика

Для дальнейших расчетов в отношении помещений оцениваемого объекта принято значение арендной ставки с учетом расходов собственника, с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов – в размере 4 068 руб./кв. м/год.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S_A \times C_A, \text{ где:}$$

S_A – арендопригодная площадь, кв. м;

C_A – арендная ставка, руб./ кв. м.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = T_c / N_a, \text{ где:}$$

T_c – средний период, в течение которого помещение свободно, мес.;

N_a – число арендных периодов в году.

Процент недозагрузки площадей принят на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025 и «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 98. Величина недозагрузки для объектов свободного назначения

Таблица 14. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,3%	9,7%	26,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	21,1%	11,7%	30,6%
3. Объекты свободного назначения	20,7%	11,2%	30,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	24,1%	13,7%	34,6%

Таблица 99. Величина недозагрузки для объектов производственно-складского назначения

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,5%	7,2%	17,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,6%	5,4%	15,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,1%	8,2%	18,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,7%	11,4%	24,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,8%	8,1%	17,5%

Учитывая количественные и качественные характеристики, местоположение объекта оценки расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13, значение недозагрузки принимается на уровне среднего значения для объектов свободного назначения и составляет 20,7%.

Учитывая количественные и качественные характеристики, местоположение объекта оценки расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6, значение недозагрузки принимается на уровне среднего значения для универсальных производственно-складских объектов и составляет 12,5%.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

ОР – типовые операционные расходы, руб./год.

Для целей текущей оценки определение уровня величины ОР происходит в соответствии с методикой, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, в соответствии с которой доли типовых операционных расходов в величине арендного платежа определяются исходя из условий **валовой аренды**.

Валовая аренда характеризуется тем, что все расходы лежат на собственнике объекта. Такой формат договора аренды принято называть «все включено». Арендный платеж включает оплату собственно аренды и все операционные расходы.

Чистая аренда предполагает, что коммунальные и значительная часть эксплуатационных расходов ложатся на плечи арендатора. Арендатор оплачивает их по отдельным договорам непосредственно организациям, предоставляющим услуги. При этом расходы, которые включают оставшуюся часть эксплуатационных расходов и прочие расходы, непосредственно относящиеся к управлению собственностью, остаются за собственником.

Более подробно состав типовых операционных расходов собственника и арендатора при чистой аренде приведен ниже:

- расходы арендатора (электричество, водоснабжение и канализация, отопление, уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт).

- расходы собственника (оставшаяся часть эксплуатационных расходов: содержание территории и вывоз мусора, управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.); прочие условно-постоянные: налоги, арендные платежи за землю, страхование имущества, резерв на замещение), т.е. расходы, не зависящие от присутствия/отсутствия арендатора.

В соответствии с приведенным распределением расходов между арендатором и собственником для указанных выше видов аренды определяются типовые арендные платежи:

- Валовая арендная ставка (Валовый арендный платеж за 1 кв.м) - величина арендной платы в условиях валовой аренды,

- Чистая арендная ставка (Чистый арендный платеж за 1 кв.м) - величина арендной платы в условиях чистой аренды.

Таким образом, ранее была определена валовая арендная ставка, в которую включены расходы собственника (расходы, не зависящие от присутствия/отсутствия арендатора, т.е. при 100% загрузке от ПВД) и расходы арендатора (расходы, которые собственник понес бы за арендатора при рыночной загрузке, т.е. от ДВД).

Операционные расходы для объекта, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13, были приняты на основании данных о типовых расходах собственника/арендодателя в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А. Среднее значение величины операционных расходов арендодателя и арендатора принято для офисных и сходных объектов и составило 22,25% (5,1%+2,7%+5,1%+2,4%+1,5%+2,1%+2,7%) для арендатора и 14,25% (2,1%+3,4%+8,3%) для арендодателя.

Операционные расходы для объекта, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6, были приняты на основании данных о типовых расходах собственника/арендодателя в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2025, Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А. Среднее значение величины операционных расходов арендодателя и арендатора принято для офисных и сходных объектов и составило 22,25% (5,1%+2,7%+5,1%+2,4%+1,5%+2,1%+2,7%) для арендатора и 14,25%, (2,1%+3,4%+8,3%) для арендодателя.

Таблица 100. Величина операционных расходов для объектов свободного назначения

Таблица 9. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	8,2%	17,7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

Таблица 101. Величина операционных расходов для объектов производственно-складского назначения

Таблица 24. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,6%	7,6%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,6%	3,6%
Отопление	4,9%	4,1%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,7%	12,3%	17,0%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,6%	3,1%
Интернет и средства связи	1,4%	1,0%	1,7%
Охрана и обеспечение безопасности	2,6%	2,2%	3,1%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,1%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,2%	1,4%	3,0%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,0%	4,6%
Итого эксплуатационные платежи	14,6%	10,3%	19,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,6%	5,6%	9,5%

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод;

- метод рыночной экстракции.

Коэффициент капитализации для объекта, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13, принят на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия, Нижний Новгород, июль 2025. В расчет принимается среднее значение для объектов свободного назначения и составляет 10,5%

Коэффициент капитализации для объекта, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6, принят на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». В расчет принимается среднее значение для универсальных производственно-складских объектов и составляет 14,5%

Таблица 102. Значения ставки капитализации для объектов свободного назначения

Таблица 32. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,1%	13,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,2%	6,7%	13,7%
3. Объекты свободного назначения	10,5%	6,9%	14,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	6,3%	16,1%

Таблица 103. Значения ставки капитализации для объектов производственно-складского назначения

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,7%	15,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,3%	8,0%	16,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	7,7%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,4%	7,3%	15,5%
5. Объекты придорожного сервиса обслуживающие транспортные средства	12,5%	8,2%	16,8%

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода объекта, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13

Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 104. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Значение
Площадь, кв. м	691,7
Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	5 299
Потенциальный валовой доход, руб.	3 665 318
Коэффициент недозагрузки	20,10%
Потери от недозагрузки, руб.	736 729
Действительный валовой доход, руб.	2 928 589
Операционные расходы, руб. без НДС, в т.ч.:	1 173 919
Операционные расходы собственника, % от ПВД	14,25%
Расходы собственника, руб. (не зависящие от наличия/отсутствия арендатора, т.е. при 100% загрузке от ПВД)	522 308
Операционные расходы арендатора, % от ДВД	22,25%

Наименование	Значение
Расходы арендатора, руб. (расходы, которые собственник понесет при рыночной загрузке, т.е. показатель рассчитывается от ДВД)	651 611
Чистый операционный доход, руб.	1 754 670
Ставка капитализации, %	10,50%
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	16 711 000
Доля зу в составе ЕОН	0,21
Рыночная стоимость земельного участка, полученная в рамках доходного подхода, руб. НДС не облагается	3 509 310
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	13 201 690
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	10 821 057
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	14 330 367

Источник: расчеты Оценщика

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки стоимость оцениваемого объекта, полученная с использованием доходного подхода, составила:

14 330 367 (Четырнадцать миллионов триста тридцать тысяч триста шестьдесят семь) рублей без НДС

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода объекта, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6

Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 105. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Значение
Площадь, кв. м	910,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	4 068,0
Потенциальный валовой доход, руб.	3 701 880
Коэффициент недозагрузки	0,875
Потери от недозагрузки, руб.	462 735
Действительный валовой доход, руб.	3 239 145
<i>Операционные расходы собственника, % от ПВД</i>	13,10%
Расходы собственника, руб. (не зависящие от наличия/отсутствия арендатора, т.е. при 100% загрузке от ПВД)	484 946
<i>Операционные расходы арендатора, % от ДВД</i>	23,70%
Расходы арендатора, руб. (расходы, которые собственник понесет при рыночной загрузке, т.е. показатель рассчитывается от ДВД)	767 677
Чистый операционный доход, руб.	1 986 522
Ставка капитализации, %	11,5%
Стоимость ЕОН, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв. м	17 274 104
Корректировка на техническое состояние внутренней отделки	1,00
Рыночная стоимость с учетом состояния отделки, руб. с учетом НДС	17 274 104
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с учетом НДС	17 274 104
Доля зу в составе ЕОН	0,26
Рыночная стоимость земельного участка, полученная в рамках доходного подхода, руб. НДС не облагается	4 491 267
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	12 782 837
Рыночная стоимость улучшений, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	10 477 735

Источник: расчеты Оценщика

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки стоимость оцениваемого объекта, полученная с использованием доходного подхода, составила:

10 477 735 (Десять миллионов четыреста семьдесят семь тысяч семьсот тридцать пять) рублей без НДС

9.5. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

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 оценки⁴³.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась с применением сравнительного и доходного подходов с использованием одного метода оценки, в связи с чем предварительное согласование результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данными подходами не требуется⁴⁴.

Анализ результатов, полученных различными подходами к оценке

Ниже приведена сводная Таблица по результатам проведенной оценки рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Таблица 106. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб., без НДС	Не применялся	14 319 219	14 330 367

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 107. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб., без НДС	Не применялся	16 784 653	14 969 002

Источник: расчеты Оценщика

Анализ отличия результатов между двумя подходами (сравнительный и доходный подходы) проводится с использованием значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I. п. 4 ФСО IV и п. 30 ФСО №7)», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта.

Ниже в таблицах приводятся значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов на неактивном рынке.

⁴³ ФСО V, раздел I, п. 2

⁴⁴ ФСО V, раздел V, п. 25, ФСО №7, раздел VIII, п. 27.

Таблица 108. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе для объектов свободного назначения

Таблица 9. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе, усредненные данные по России.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,1%	25,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,1%	27,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	28,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	24,9%
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	22,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,9%	23,5%
3. Объекты свободного назначения	12,6%	22,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5%	27,8%
Торговая недвижимость		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	24,3%
2. Стрит-ритейл	11,6%	18,1%
3. Торговые площади	13,2%	23,5%

Таблица 109. Значения полуширины интервалов при доходном подходе для объектов свободного назначения

Таблица 16. Значения полуширины интервалов при доходном подходе, усредненные данные по России.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,9%	26,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,1%	25,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	27,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,9%	32,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,0%	30,0%
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,6%	24,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,2%	25,1%
3. Объекты свободного назначения	15,0%	25,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,4%	28,9%
Торговая недвижимость		

Таблица 110. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов для объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	14 319 219	14 330 367
Развитость рынка	-	Неактивный	Неактивный
Назначение оцениваемого объекта	Объект свободного назначения		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	22,6	25,2
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	11 083 076	10 719 115
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	17 555 362	17 941 619
Существенность отличий	Отличия несущественные: результат доходного подхода находится в границах диапазона по сравнительному подходу и наоборот		

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 111. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов для объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	16 784 653	14 969 002
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Назначение оцениваемого объекта	Объект свободного назначения		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	13,7	15,9
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	14 485 156	12 588 931
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	19 084 150	17 349 073
Существенность отличий	Отличия несущественные: результат доходного подхода находится в границах диапазона по сравнительному подходу и наоборот		

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

*Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

**Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

Вывод

Оценщиком выявлено, что отличие в результатах оценки, полученных различными подходами, не существенно не отличаются и находятся в возможных границах интервала рыночной стоимости. В связи с чем не требуется проводить дополнительный анализ и устанавливать причину расхождения (ФСО V, раздел I, п. 2).

Процедура согласования результатов оценки

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами к оценке, проводится с учетом анализа критериев возможности и целесообразности применения сравнительного и доходного подходов (ФСО V, п. 5, 12).

Критерии возможности и целесообразности применения сравнительного подхода (ФСО V, раздел I, п. 5):

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).

Критерии возможности и целесообразности применения доходного подхода (ФСО V, раздел II, п. 12):

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).

Ниже представлены выводы проведенного анализа и согласование результатов оценки согласно «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I. п. 4 ФСО IV и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. $a, (a_{min}; a_{max})$ – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
3. $b, (b_{min}; b_{max})$ – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.
5. $c, (c_{min}; c_{max})$ – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b, \text{ где:}$$

k_a, k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$.

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

С учетом величины согласованной оценки и значения полуширины интервала неопределенности, рассчитанным по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta c; c_{max} = c + \Delta c$$

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов, и на дату оценки составляет:

Таблица 112. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13

Показатель	Значение	Вес подхода (k _a , k _b)
Результаты сравнительного подхода, руб. без учета НДС	14 319 219	0,555
Результаты доходного подхода, руб. без учета НДС	14 330 367	0,445
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	14 324 000	
Доля зу в составе ЕОН ⁴⁵	0,210	
Земельный участок площадью 1212 кв. м, вид разрешенного использования: под нежилым зданием, кадастровый номер: 42:26:0201002:34, руб., НДС не облагается	3 008 040	
Нежилое 4-х этажное здание общей площадью 691,7 кв. м, кадастровый номер: 42:26:0201002:2881 руб., без НДС	11 315 960	

Источник: расчет Оценщика

Таблица 113. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6

Показатель	Значение	Вес подхода (k _a , k _b)
Результаты сравнительного подхода, руб. без учета НДС	16 784 653	0,517

⁴⁵ Корректировка принята согласно разделу 7.5.2 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов свободного назначения».

Показатель	Значение	Вес подхода (к_а, к_б)
Результаты доходного подхода, руб. без учета НДС	14 969 002	0,483
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	15 910 000	
Доля зу в составе ЕОН ⁴⁶	0,74	
<i>Земельный участок, разрешённое использование: складом строительных материалов, общей площадью 3999,51 кв. м расположенное по адресу: Кемеровская обл., г Кемерово, просп. Кузнецкий, 137/6 с кадастровым номером 42:24:0101033:300, руб., НДС не облагается</i>	11 773 400	
<i>Здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 910 кв. м, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6 с кадастровым номером 42:24:0101033:1163 руб., без НДС</i>	4 136 600	

Источник: расчет Оценщика

⁴⁶ Корректировка принята согласно разделу 7.5.2 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов свободного назначения».

10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 114. Шкала ликвидности⁴⁷

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Таблица 115. Сроки экспозиции коммерческой недвижимости⁴⁸

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение кв. м ²	Г по регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	8	26	15	12	15	22
2	Складские здания и помещения огнестойкие	4	17	10	8	10	15
3	Складские здания и помещения неогнестойкие	5	18	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	9	8	8	12
6	Холодильники – здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	19	42	27	22	26	40
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, птицы; фрукто- и зернохранилища, теплицы, оранжереи, КТП и др. иные, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	13	11	13	19
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения), расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно *	10	26	12	10	12	18
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения), расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно	10	26	17	14	17	25
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	38	21	17	21	31
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	18	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	8	19	13	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (здания и помещения) (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, отели	2	13	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	4	21	12	10	12	18

⁴⁷ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

⁴⁸ <https://statrielt.ru/>

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому объекту, расположенному по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13, составляет от 3 до 16 месяцев. Срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 9 месяцев.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому объекту, расположенному по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6, составляет от 4 до 26 месяцев. Срок экспозиции принят как среднее значение между показателями для производственной и складской недвижимости и составляет 12,5 месяцев.

11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

В настоящее время метод определения ликвидационной стоимости объектов оценки, предложенный Валерием и Виктором Галасюками, учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора – специфику спроса на данный объект. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки может быть определена по следующей формуле:

$$C_n = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_\varepsilon, \text{ где:}$$

C_n – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_d) его экспозиции (ден. ед.);

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь).

K_ε – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}, \text{ где:}$$

t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

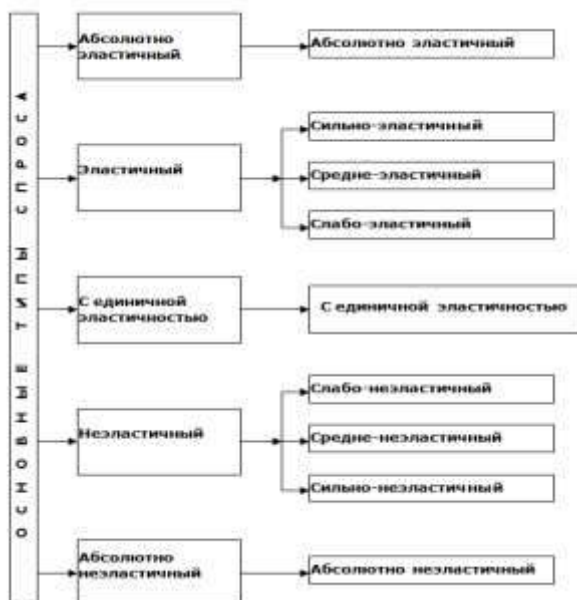


Рисунок 34. Классификация спроса, в зависимости от его эластичности по цене

Представляется целесообразным поставить в соответствие каждому из подтипов спроса, отраженных на рисунке выше, определенный диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене, и рассчитать для середины каждого из этих диапазонов значение поправочного коэффициента

Кэ может использоваться для определения величины поправочного коэффициента Кэ в случаях, когда отсутствует возможность точного определения значения коэффициента эластичности спроса по цене. *Таблица 116. Таблица для определения значений коэффициента Кэ.*

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента Кэ
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Источник: рассчитано Оценщиком

Как видно для того, чтобы воспользоваться данной таблицей для определения значения поправочного коэффициента Кэ при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилом является следующее положение: чем специализированные активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения».

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

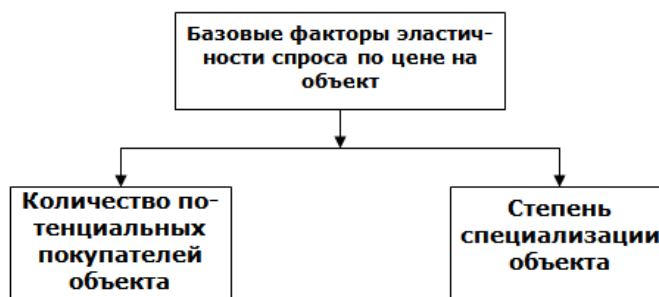


Рисунок 35. Базовые факторы эластичности спроса по цене на объект

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов, представленных на рисунке выше, определять подтип спроса для конкретного объекта (см. таблицу ниже).

Таблица 117. Таблица для определения подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник: рассчитано Оценщиком

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта оценки воспользуемся подходом, указанным выше. Исходя из имеющейся информации о специфике объекта оценки, а также, учитывая спрос на рынке, количество потенциальных покупателей можно качественно оценить, как «Незначительное», степень специализации с учетом конструктивных особенностей как «Незначительная» и соответствующий подтип спроса как «Средне неэластичный»

Воспользовавшись таблицей, обнаруживаем, что коэффициент K_3 , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, составляет 0,85.

- 3% - оплата прочих специалистов.⁴⁹

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 15%⁵⁰.

Определение коэффициента ликвидности

Таблица 118. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости, для объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	16 885 000
Разумный срок экспозиции, мес.	15,00%
Срок вынужденной продажи, мес.	9
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	1
Затраты на реализацию, %	0,8500
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,77

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 119. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости, объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	17 590 000
Разумный срок экспозиции, мес.	15,00%
Срок вынужденной продажи, мес.	12,5
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	1
Затраты на реализацию, %	0,85
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,74

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Определение ликвидационной стоимости

Расчет ликвидационной стоимости приведен в таблице ниже.

Таблица 120. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13

⁴⁹ Источник информации: http://moslawyer.ru/upload/block_screen.pdf

⁵⁰ Источник информации: <https://www.cbr.ru/press/keypr/>

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки ⁵¹ , руб.	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб.
Объект оценки	14 324 000	0,77	11 029 480

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом допущений, ограничений и округлений составляет:

11 029 480 (Одиннадцать миллионов двадцать девять тысяч четыреста восемьдесят) рублей без НДС

Таблица 121. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки ⁵² , руб.	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб.
Объект оценки	15 910 000	0,74	11 773 400

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом допущений, ограничений и округлений составляет:

11 773 400 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят три тысячи четыреста) рублей без НДС

⁵¹ При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.

Источники информации:

Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017;

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03-0715/147);

пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

⁵² При определении рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость не выделяется из рыночной стоимости. Порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) имущества на территории Российской Федерации не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога в случае, если экономический субъект не является налогоплательщиком НДС, либо операция не является объектом обложения НДС.

Источники информации:

Письмо Министерства экономического развития РФ от 12 октября 2017 г. № Д22и-1031 «О представлении информации» от 1 ноября 2017;

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19 октября 2009 года N 03-0715/147);

пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившим в силу с 01.01.2021, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки (30.03.2026), с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 122. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13⁵³:

Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость, руб.	14 324 000 (Четырнадцать миллионов триста двадцать четыре тысячи) рублей, без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 691,7 кв. м, кадастровый №42:26:0201002:2881	Земельный участок площадью 1212 кв. м, кадастровый номер 42:26:0201002:34
	11 315 960	3 008 040*
Ликвидационная стоимость, руб.	11 029 480 (Одиннадцать миллионов двадцать девять тысяч четыреста восемьдесят) рублей без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 691,7 кв. м, кадастровый №42:26:0201002:2881	Земельный участок площадью 1212 кв. м, кадастровый номер 42:26:0201002:34
	8 713 290	2 316 190

Таблица 123. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6⁵⁴:

Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость, руб.	15 910 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей, без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163	Земельный участок площадью 3999,51 кв. м, кадастровый номер 42:24:0101033:300
	11 773 400	4 136 600*
Ликвидационная стоимость, руб.	11 773 400 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят три тысячи четыреста) рублей без НДС	
	в том числе:	
	Нежилое здание площадью 910 кв. м, кадастровый № 42:24:0101033:1163	Земельный участок площадью 3999,51 кв. м, кадастровый номер 42:24:0101033:300
	8 712 316	3 061 084

* Согласно ст. 146 НК РФ (пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
2. Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.
3. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.
4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

⁵³ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи, с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

⁵⁴ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи, с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой 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 (Шести) месяцев.

Отчёт утвердил Руководитель
клиентского сервиса, действующий на
основании машиночитаемой
доверенности №7с7сb567-30ас-443d-
а4а2-f907fa67408d⁵⁵

О.В. Ходаева

Оценщик

А. А. Полякова

03.04.2026

⁵⁵ Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности №7с7сb567-30ас-443d-а4а2-f907fa67408d (полномочия по доверенности проверяются на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/check-status/> (ИНН доверителя: 7842358640, ИНН представителя:503409891362))

13. Источники информации

Оценщиком проведен анализ собранной информации, используемой для определения стоимости объекта оценки, что позволило сделать вывод о признании их достоверными, надежными, существенными и достаточными.

Подтверждение полученной из внешних источников информации оценщиком выполнялось следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

13.1. Информация, полученная от заказчика/ правообладателя оценки

Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен в разд. 5.1.

13.2. Информация, полученная от экспертов рынка и отрасли, а также из других источников

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.

Методические материалы

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
2. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
4. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети Интернет.
5. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
7. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. М., 2002.
8. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. М.: Дело, 1995.
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб., 2001.

10. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024;
11. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристика рынка для доходного подхода. Полная версия», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024;
12. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024;
13. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025;
14. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I. п. 4 ФСО IV и п. 30 ФСО №7)», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024;
15. «Справочник корректировок «Торгово-офисная недвижимость», Евразийский союз экспертов, 2024;
16. Информационно-аналитический сайт «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

Источники рыночной и общей информации

Интернет-источники, указаны в тексте настоящего Отчета.

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

Фотоматериалы

Объект оценки, расположенный по адресу Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.

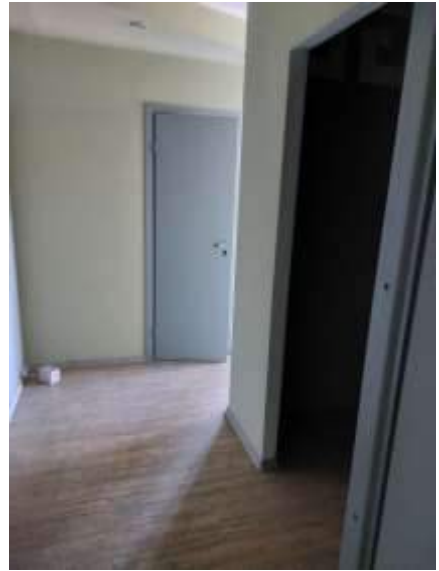


Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Φοτο 31.



Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.



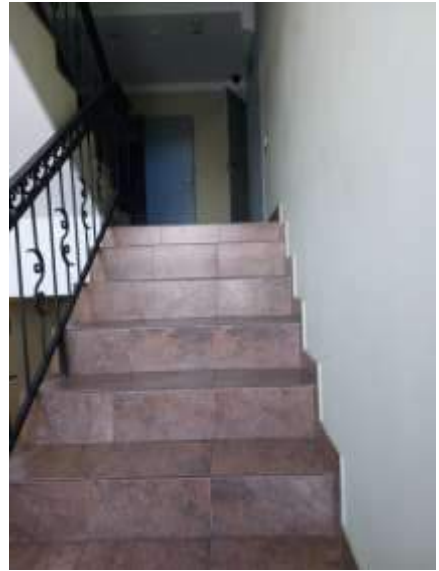
Φοτο 35.



Φοτο 36.



Φοτο 37.



Φοτο 38.



Φοτο 39.



Φοτο 40.



Φοτο 41.



Φοτο 42.



Фото 43.



Фото 44.

Объект оценки, расположенный по адресу Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6



Фото 45. Вид на объект оценки



Фото 46. Вид на объект оценки



Фото 47. Вид на объект оценки



Фото 48. Вид на объект оценки



Фото 49. Территория объекта оценки



Фото 50. Территория объекта оценки



Фото 51. Территория объекта оценки



Фото 52. Территория объекта оценки



Фото 53. Территория объекта оценки



Фото 54. Территория объекта оценки



Фото 55. Территория объекта оценки



Фото 56. Территория объекта оценки



Фото 57. Состояние внутренних помещений



Фото 58. Территория объекта оценки



Фото 59. Состояние внутренних помещений



Фото 60. Состояние внутренних помещений



Фото 61. Состояние внутренних помещений



Фото 62. Состояние внутренних помещений



Фото 63. Состояние внутренних помещений



Фото 64. Состояние внутренних помещений



Фото 65. Состояние внутренних помещений



Фото 66. Состояние внутренних помещений



Фото 67. Состояние внутренних помещений



Фото 68. Состояние внутренних помещений



Фото 69. Состояние внутренних помещений



Фото 70. Состояние внутренних помещений



Фото 71. Состояние внутренних помещений



Фото 72. Состояние внутренних помещений



Фото 73. Состояние внутренних помещений



Фото 74. Состояние внутренних помещений



Фото 75. Состояние внутренних помещений



Фото 76. Состояние внутренних помещений

Данные, используемые в процессе оценки

Финанс публично-государственной компании "Роскадастры" по Кемеровской области - Кузбассу
полное наименование организации в Едином государственном реестре недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.06.2025, поступившего на рассмотрение 30.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Заголовок выписки			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУ/ВН-001/2025-131278529			
Кадастровый номер:	42-26-0201002-2881		
Номер кадастрового квартала:	42-26-0201002		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3/3657; Инвентарный номер 3657; Кадастровый номер 42-26-000000-0000-3657/1-1000/А ЕГРП: ИД 686303; Условный номер 42-42-03/004/2005-584 ЕГРП: ИД 686303		
Местоположение:	Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Трестовский, д. 13		
Площадь:	691,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание под банный комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	31122806,32		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42-26-0201002-34		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
	<small>Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министрства экономического развития Российской Федерации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 2010/2024</small>	

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278529			
Кадастровый номер:		42-26-0201002-2881	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Матвеев Роман Ильич, дата завершения кадастровых работ: 29.04.2015	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для изготовления разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Смоленцова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенности" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 26.10.2024	инициалы, фамилия

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278529			
Кадастровый номер:		42:26:0201002:2881	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СКЭИФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
	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. 42:26:0201002:2881-42/070/2024-2 17.06.2024 04:09:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		21.06.2024 11:08:02
	номер государственной регистрации:		42:26:0201002:2881-42/074/2024-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.06.2024 по 31.05.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 4205226951-24-7301, выдан 19.06.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной информации или электронной запиской:		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Викторович КОЗЛОВ</p> <p>Должность: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Благодарность: 02.08.2024 № 20.10.2021</p>	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278529			
Кадастровый номер:		42-26:0201002-2881	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	17.06.2024 04:09:56	
	номер государственной регистрации:	42-26:0201002-2881-42/070/2024-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.06.2024 по истечении 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 31.05.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

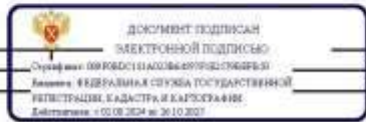
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Структурное подразделение: 44034440000/0000000000 Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 620100	инициалы, фамилия

Здание			
и/или объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278529			
Кадастровый номер:		42-26-0201002-2881	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 20:10:207	ИМЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278529			
Кадастровый номер:		42:26:0201002:2881	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости на земельном участке)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		



Полное наименование должности		Инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278529							
Кадастровый номер:				42:26:0201002:2881			
1. Сведения о координатах, характеристиках точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-42, зона I							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, м		
	X	Y			Н1	Н2	
	1	2	3	4	5	6	7
1	547195.93	1344338.66	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
2	547200.3	1344351.51	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
3	547193.08	1344354.12	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
4	547193.9	1344356.42	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
5	547189.68	1344357.87	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
6	547188.86	1344355.57	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
7	547182.11	1344357.9	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
8	547177.74	1344345.04	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
1	547195.93	1344338.66	-	0.1	данные	данные	отсутствуют
2. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственного кадастра недвижимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20.10.2027	инициалы, фамилия	

Этаже						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278529						
Кадастровый номер:				42-26-0201002-2881		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-42, зона 1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20	инициалы, фамилия

Финанс публично-государственной компании "Роскадастры" по Кемеровской области - Кузбассу
полное наименование организации с правом
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

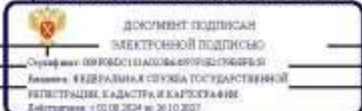
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.06.2025, поступившего на рассмотрение 30.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:	42:26:0201002:34		
Номер кадастрового квартала:	42:26:0201002		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Кемеровская обл., г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, дом 13		
Площадь:	1212 +/- 12,18		
Кадастровая стоимость, руб.:	4021791,72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	42:26:0000000:488, 42:26:0201002:2881, 42:26:0201002:5035		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под нежилым зданием		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННЕРНИЙ, ФИО
	<small>Служба государственной кадастровой регистрации Ленинск-Кузнецкий филиал Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Кемеровская - Кузбасская область Екатеринбург - 02.08.2024 № 2010/2024</small>	

Земельный участок изд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534		42-26-0201002-34	
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым земельном массиве, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: нет		
полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью</p> <p>Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Республика Бурятия - 02.08.2024 № 20.10.2027</p>		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
		<p>ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.12.2016; реквизиты документа-основания: постановление от 30.11.2016 № 478 выдан: Комитет по охране объектов культурного наследия Кемеровской области, вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): МОУ "МЕЖШКОЛЬНЫЙ УЧЕБНЫЙ КОМБИНАТ"; реквизиты документа-основания: РАСПОРЯЖЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ГЛЕНИНСКА-КУЗНЕЦКОГО от 23.11.2005 № 1116, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.11.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.</p>	
Получатель выписки:		Смолянова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенности" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707983893	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства Российской Федерации Регистрация, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 2610.2024</p>	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:		42:26:0201002:34	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СКЭИФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
	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. 42:26:0201002:34-42:070/2024-2 17.06.2024 04:09:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		21.06.2024 11:08:02
	номер государственной регистрации:		42:26:0201002:34-42:074/2024-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.06.2024 по 31.05.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 4205226951-24-7301, выдан 19.06.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной ликвидной или электронной закладной:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 19	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534	
Кадастровый номер: 42-26-0201002-34	
4.2	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 17.06.2024 04:09:56</p> <p>номер государственной регистрации: 42-26-0201002-34-42/070/2024-3</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.06.2024 по истечении 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита</p> <p>лица, в пользу которых установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 31.05.2024</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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документальной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Валерьевич КОЗЛОВСКИЙ</p> <p>Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Балтийский - 02.08.2024 в 20:10:207</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
и/или объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20	ИННЕРНЕТ, ФИО

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
под объектом недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

30.06.2025г. № КУ/ИИ-001/2025-131278544

Кадастровый номер: 42:26:0201002:34

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400 Основные обозначения:

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Викторович КОЗЛОВСКИЙ Должность: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 № 2010.807</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННЕРИМЫ, ФИМИЛИИ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 19	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534				Кадастровый номер: 42:26:0201002:34			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	70°58.4'	3,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	71°4.3'	43,01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	164°38.5'	26,05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	249°54.5'	4,48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	250°23.6'	40,68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	340°36.5'	12,32	данные отсутствуют	42:26:0201002:1733	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	42:26:0201002:172(1)	адрес отсутствует
8	1.1.7	1.1.1	340°36.7'	14,25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Викторович КОЗЛОВ</p> <p>Должность: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Подпись: 10.08.2024 в 20:10:20</p>	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	ИННЕРНИЙ ФИЛИАЛ	

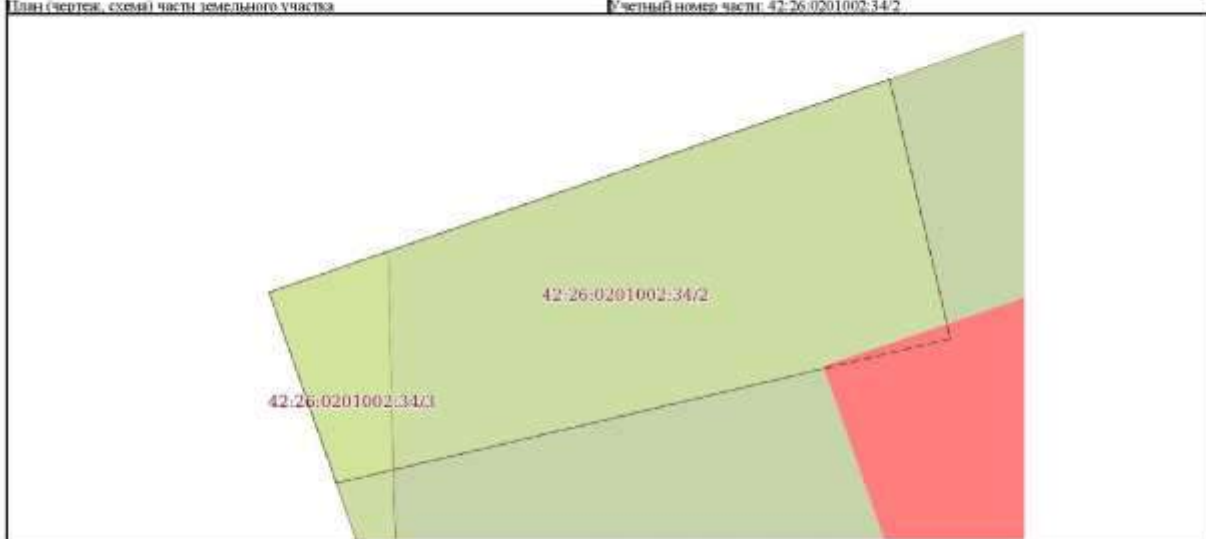
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
под объектом недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534				
Кадастровый номер:		42:26:0201002:34		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-42, зона I				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	547197.55	1344326.47	-	0,1
2	547184.11	1344331.2	-	0,1
3	547172.49	1344335.29	-	0,1
4	547186.14	1344373.61	-	0,1
5	547187.68	1344377.82	-	0,1
6	547212.8	1344370.92	-	0,1
7	547198.85	1344330.24	-	0,1
1	547197.55	1344326.47	-	0,1

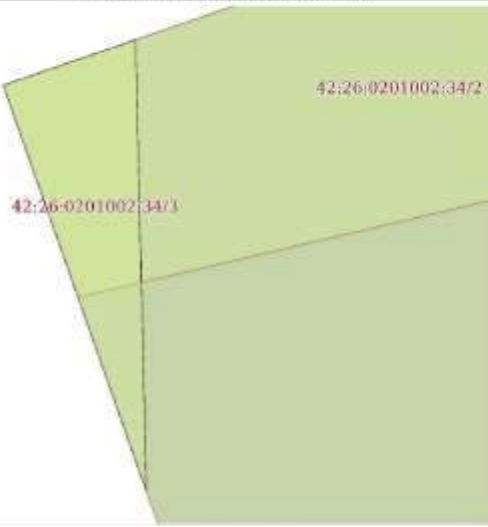
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных явлений</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННЕРНЕЕ ФИО	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:		42:26:0201002:34	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Счетный номер части: 42:26:0201002:34/1	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20/10.2024			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 42-26-0201002-34/2	
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий Адрес: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Бюджетный учет: 02-08-004 № 20-10-001</p>	Инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 42-26-0201002-34/3	
			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития Российской Федерации Екатеринбург - 02.08.2024 № 26.10.2024	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер: 42:26:0201002:34			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
42:26:0201002:34/1	1212	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: РАСПОРЯЖЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ГЛЕННИНСКА-КУЗНЕЦКОГО от 23.11.2005 № 1116; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничения прав и обременения объекта недвижимости: МОУ "МЕЖШКОЛЬНЫЙ УЧЕБНЫЙ КОМБИНАТ"; Содержание ограничения (обременения): АРЕНДА ЗЕМЛИ	
42:26:0201002:34/2	73	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах оговоренной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить пересечение и подключение к электрическим сетям (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой	

полное наименование должности	 <p>Документ подписан электронной подписью Службы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 2610.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534		42-26-0201002-34	
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
		<p>свыше 5 тонн, проводить сброс и слив отходов и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) осваивать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных и установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с подтяжкой якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с подтяжкой стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горючие, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) двуступенчатые, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений прицепными орудиями лова, устройством водоемов, кося и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верха кранового габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально доступного расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 мет; Реестровый номер графика: 42-26-2.82</p>	
42-26-0201002-34/3	12	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", от 24.02.2009 № 160 выдан Правительством Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий</p>	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства Российской Федерации Регистрация, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 26.10.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534		42-26-0201002-34	
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
	<p>электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подходов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подходов; в) находиться в пределах охраняемой территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанные требования не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охраняемых зон воздушных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); 9. В охраняемых зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не связанных выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбывания якорями, штевями, лотами, волокушами и тросами (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); 10. В пределах охраняемых зон без письменного разрешения о согласовании сетевых организаций юридических и физических лиц запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелкоразрывные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землерыльные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений традиционными орудиями лова, устройство водоемов, колес и заготовки льда (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верха его крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метр; Регистрационный номер правды: 42.26.2.83</p>		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии</p> <p>Москва, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии</p> <p>Балтийский проезд, д. 30/30, стр. 10</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534			
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34	
Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 30.11.2016 № 478-адм; Комитет по охране объектов культурного наследия Кемеровской области; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области "Об утверждении правил зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории с. Левинск-Кузнецкого, особых режимов использования земель в границах территорий дачных зон и требований к градостроительным решениям в границах территорий дачных зон" от 30.11.2016 г. №478; Регистрационный номер правила: 42.26.2.337		

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Департамент ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 № 20.10.2024	ИМЕНИ И ФАМИЛИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534				
Кадастровый номер:		42:26:0201002:34		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 42:26:0201002:34/1				
Система координат МСК-42, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	547197.55	1344326.47	-	-
2	547172.49	1344335.29	-	-
3	547186.14	1344373.61	-	-
4	547187.68	1344377.82	-	-
5	547212.8	1344370.92	-	-
6	547198.85	1344330.24	-	-
1	547197.55	1344326.47	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных явлений</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННЕРНЕЕ ФИЛИАЛ	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534				
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 42-26-0201002-34/2				
Система координат МСК-42, зона I				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	547198.85	1344330.24	-	0,1
2	547197.55	1344326.47	-	0,1
3	547193.35	1344327.95	-	-
4	547196.53	1344341.46	-	0,1
5	547202.24	1344340.12	-	-
1	547198.85	1344330.24	-	0,1

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Департамент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20/10.2024	Инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278534				
Кадастровый номер:		42-26-0201002-34		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части 42-26-0201002-34/3				
Система координат МСК-42, зона I				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	547198.45	1344329.09	-	-
2	547197.55	1344326.47	-	0,1
3	547189.52	1344329.3	-	-
1	547198.45	1344329.09	-	-

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20/10.2024	Инициалы, фамилия

Государственный комитет Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Рисунки № 10 ДГУП „Бюро технической инвентаризации г. Ленинска-Кузнецкого“

Технический паспорт

на здание мексиканского учебного корпуса
наименование нежилого строения

район _____

город (пос.) Ленинск-Кузнецкий

улица (пер.) Трестовский, 13



42:26:

Инвентарный № 3657

Кадастровый № _____

3657/1:1000/A

Муниципальное предприятие
Управление делами
г. Ленинск-Кузнецкий
Муниципальное предприятие
областной администрации
г. Ленинск-Кузнецкий
№ 10
22 сентября 2015
Мурин

1. Регистрация права собственности
(Реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собст. с указанием кем, когда и за каким № выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
	Муниципальное образовательное учреждение		полное	[Подпись]

II. Экспликация земельного участка—кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		311.9	551			

III. Благоустройство здания—кв. м

Водопровод	Канализация	Отопление					Централ. горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электрооснабжение	Лифты(шт.)	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с таволчан. котлами	с др. видами котлами	централизованное	жилищ. газом		пассажирские	грузовые
728.5	728.5	728.5				728.5						728.5			

VI. Общие сведения

Назначение Учебное

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, при

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь м ²	Высота (м)
1	2	3	4	5
А	Метсмыкальней	$(9.00 \times 13.10) + (0.50 \times 0.50) \times 4$	249.9	12.40
	учебный			
	коридорат			
а	крыльцо	20.00×3.10	62.0	

VIII. Описание конструктив. элементов основных пристроек в определении их износа
 Литера А Год постройки 1980 Число этажей 3
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки престая

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктив. элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Уд. вес по таб. № 5	Исправл. к уд. весу в %	Удельн. вес конструк. элементов	Износ в %	% износа к стип. цен. гр. 7 и 8	Тех. износ в		
									в сментах	в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<u>бетонный ленточный</u>	<u>хорошее</u>	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>6.0</u>	<u>20</u>	<u>1.2</u>			
	в) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>мелкие трещины</u>	<u>26</u>	<u>1</u>	<u>26.0</u>	<u>25</u>	<u>6.5</u>			
2	б) перегородки	<u>кирпичные</u>									
3	Перекрытия	чердачные	<u>бетонное</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>8.0</u>	<u>25</u>	<u>2.0</u>			
		междуэтажные	<u>бетонное</u>								
		наподвальные									
4	Крыша	<u>металлическая</u>	<u>механические повреждения</u>	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>11.0</u>	<u>25</u>	<u>2.8</u>			
5	Полы	<u>дощатые</u>	<u>стертость досок</u>	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>9.0</u>	<u>30</u>	<u>2.7</u>			
6	Прочие	оконные	<u>двойные с двойными рамами</u>	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>10.0</u>	<u>25</u>	<u>2.5</u>			
		двери	<u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>	<u>трещины</u>	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>6.0</u>	<u>30</u>	<u>1.8</u>			
8	Системы по электротехн. устройству	отопление	<u>есть</u>								
		водопровод	<u>есть</u>								
		канализация	<u>есть</u>								
		горячее водоснабж.	<u>есть</u>	<u>механические повреждения</u>	<u>19</u>	<u>1</u>	<u>19.0</u>	<u>30</u>	<u>5.7</u>		
		лифты									
		электроснабж.	<u>есть</u>								
		радио									
9	Прочие работы	<u>прочие</u>	<u>---</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5.0</u>	<u>25</u>	<u>1.3</u>			

Итого: 100 × 100 × 26 ×

% износа приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times \text{ИМ}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{26 \times 100}{100} = 26\%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	антер			антер		
	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты						
Стены и перегород.						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отдел. работы						
Электроосвещ.						
Прочие работы						
Итого		100	X	100	X	

Наименование конструктивных элементов	антер			антер		
	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты						
Стены и перегород.						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отдел. работы						
Электроосвещение						
Прочие работы						
Итого		100	X	100	X	

X. Исчисление восстановительной и действит. стоимости здания и

Листра по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измер. по таблице	Поправки и стоимости (коэффци.) на:						Стоимость измеренная с поправками	Кол-к. Объем в куб. м. (шт., —м)	Восстановител. стоимость	
						уд. вес	группа капит.	квалит. работ							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
А	Метсикальный учредный комбинат	28	90	м ³	26	100					20		550,44	3099	1703

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер		Площадь, (м кв.)	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительн. стоим. в руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)							

XIV. Общая стоимость в (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Восст. тел
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	
<i>2005</i>	<i>1705814</i>	<i>1262302</i>					<i>1705</i>

. *20 сентября* 2005 г. *Исполн* _____ (/)
 . _____ 200 г. *Проверил* _____ (/)
 . *20 сентября* 2005 г. *Директор* _____ (/)



XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 200 г.	_____ 200 г.	_____
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

2	мед. пункт	4,50x2,70	12,2	12,2	3,00
3	кабинет	9,90x5,60	55,4	55,4	3,00
4	лаборатория	5,50x1,85	10,2	10,2	3,00
5	кабинет	4,72x5,75	27,1	27,1	3,00
6	кабинет	9,79x5,50	53,8	53,8	3,00
7	лаборатория	5,50x1,86	10,2	10,2	3,00
Итого по третьему этажу:			182,2	168,9	13,3
Лестничная клетка			12,3		
Всего по зданию с подвалом:			728,5	665,5	63,0
Лестничные клетки			38,1		

Изменение площади проемов за счет частичной переконсервации

А.И.С.

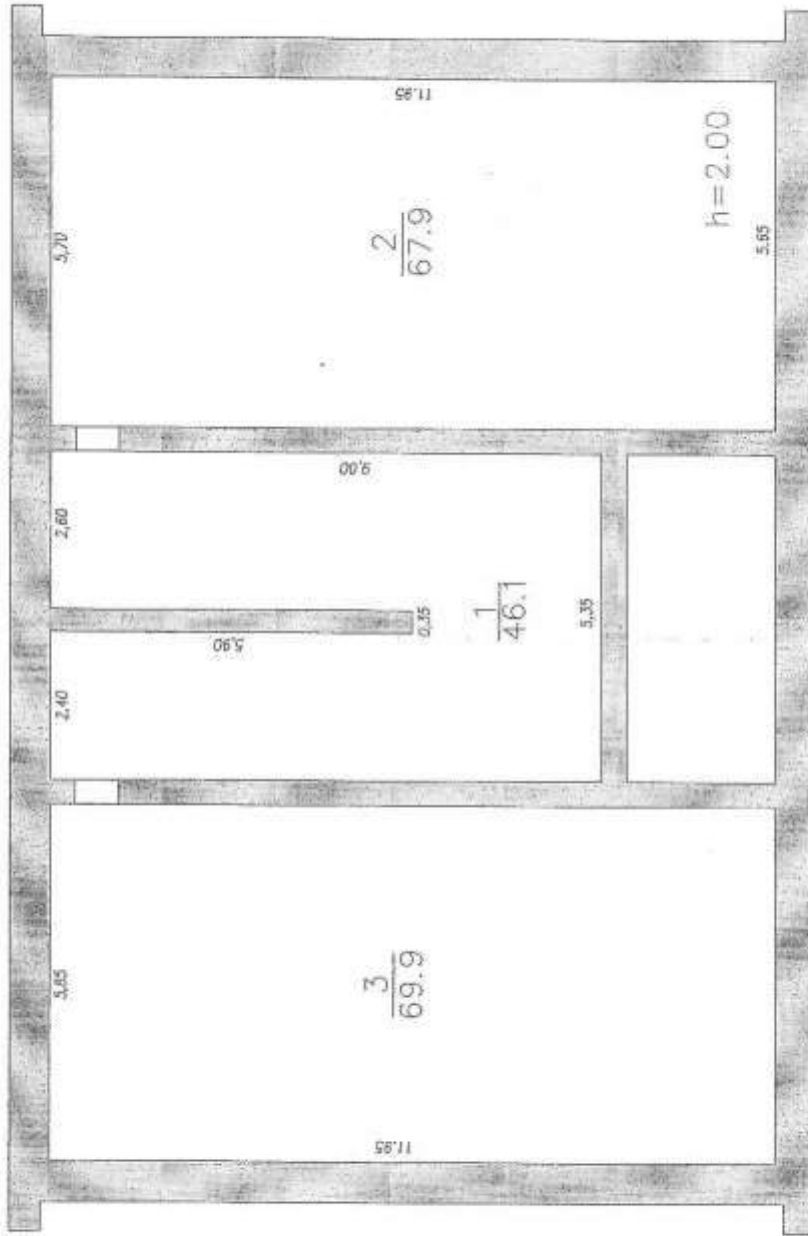
А.И.С.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к п к поэтажному плану строения, расположенного
в п в городе Ленинске-Кузнецком по пер.Трестовскому,13

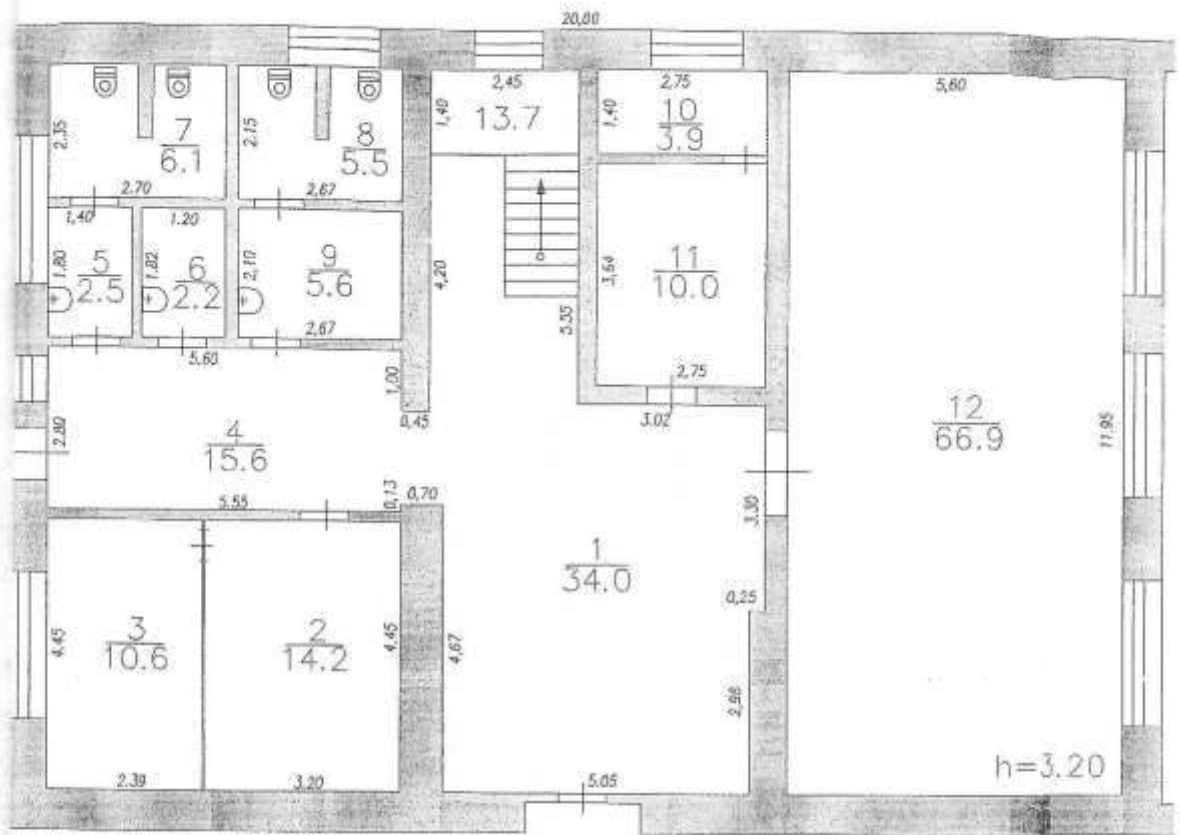
Дата записки и листка по плану	Этаж	№ по плану комнат, кухня, коридоры	Назначение помещений комната, коридор и т.п.)	частей (жилая кухня, коридор)	Формула площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру			Высота помещ. по внутр. обм.	Примечание (самостоятельно используемые или переоб. площади)
						Общая полная площадь	Основная площадь	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
20,09,05	Подвал	1	подвал		5,35x9,00-5,9x0,35	46,1	46,1		2,00.	
			2	подвал	11,95x5,68	67,9	67,9		2,00.	
			3	подвал	11,95x5,85	69,9	69,9		2,00.	
					Итого по подвалу:	183,9	183,9			
	1		1	холл	11,95x5,55-2,98x 0,25-5,55x3,02- 4,67x0,25-4,60x 2,45	34,0.	34,0.		3,20.	
			2	гардеробная	4,45x3,20	14,2	14,2		3,20.	
			3	гардеробная	4,45x2,39	10,6	10,6		3,20.	
			4	коридор	5,60x2,80	15,6		15,6	3,20.	
			5	сан.узел	1,80x1,40	2,5		2,5	3,20.	
			6	сан.узел	1,82x1,20	2,2		2,2	3,20.	
			7	сан.узел	2,70x2,35-1,22x 0,24	6,1		6,1	3,20.	
			8	сан.узел	2,67x2,15-1,20x 0,22	5,5		5,5	3,20.	
			9	сан.узел	2,67x2,10	5,6		5,6	3,20.	
			10	щитовая	2,75x1,40	3,9	3,9		3,20.	
			11	щитовая	3,64x2,75	10,0.	10,0.		3,20.	
			12	мастерские	11,95x5,60	66,9	66,9		3,20.	
					Итого по первому этажу:	177,1	139,6	37,5		
					Лестничная клетка: 13,7					
	2		1	коридор	5,50x2,25-0,70x 0,3	12,2		12,2	3,00.	
			2	кабинет	4,55x2,80	12,7	12,7		3,00.	
			3	лаборатория	5,64x4,50	25,4	25,4		3,00.	
			4	кабинет	7,11x5,64	40,1	40,1		3,00.	
			5	кабинет	4,70x2,65	13,4	13,4		3,00.	
			6	приемная	4,60x2,68	12,3	12,3		3,00.	
			7	мастерские	5,60x5,32	29,8	29,8		3,00.	
			8	кабинет	7,04x5,60	39,4	39,4		3,00.	
					Итого по второму этажу:	185,3	173,1	12,2		
					Лестничная клетка: 12,1					
	3		1	коридор	6,10x2,20-0,30x 0,25	13,3		13,3	3,00.	

ПОДВАЛ



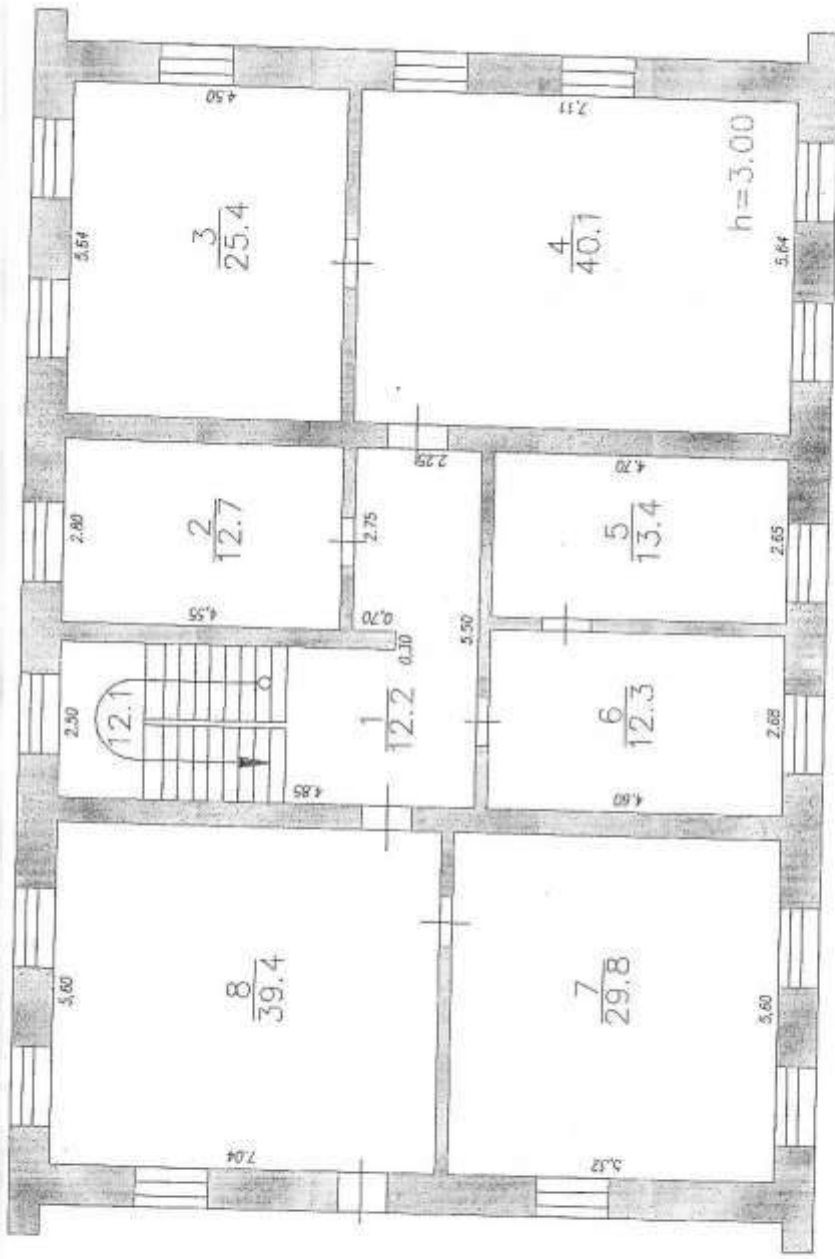
Лист	Филия №10 бюро технической инвентаризации г.Ленинград-Кузнецкого	Россия
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество
20.09.05	Техник	Попова Н.В.
20.09.05	Руководитель	Сергеева Н.А.
20.09.05	Инженер	Сергеева Н.А.
Лист	Поэтажный план	Масштаб
пер. Трестовский, 13		1:100

1 ЭТАЖ



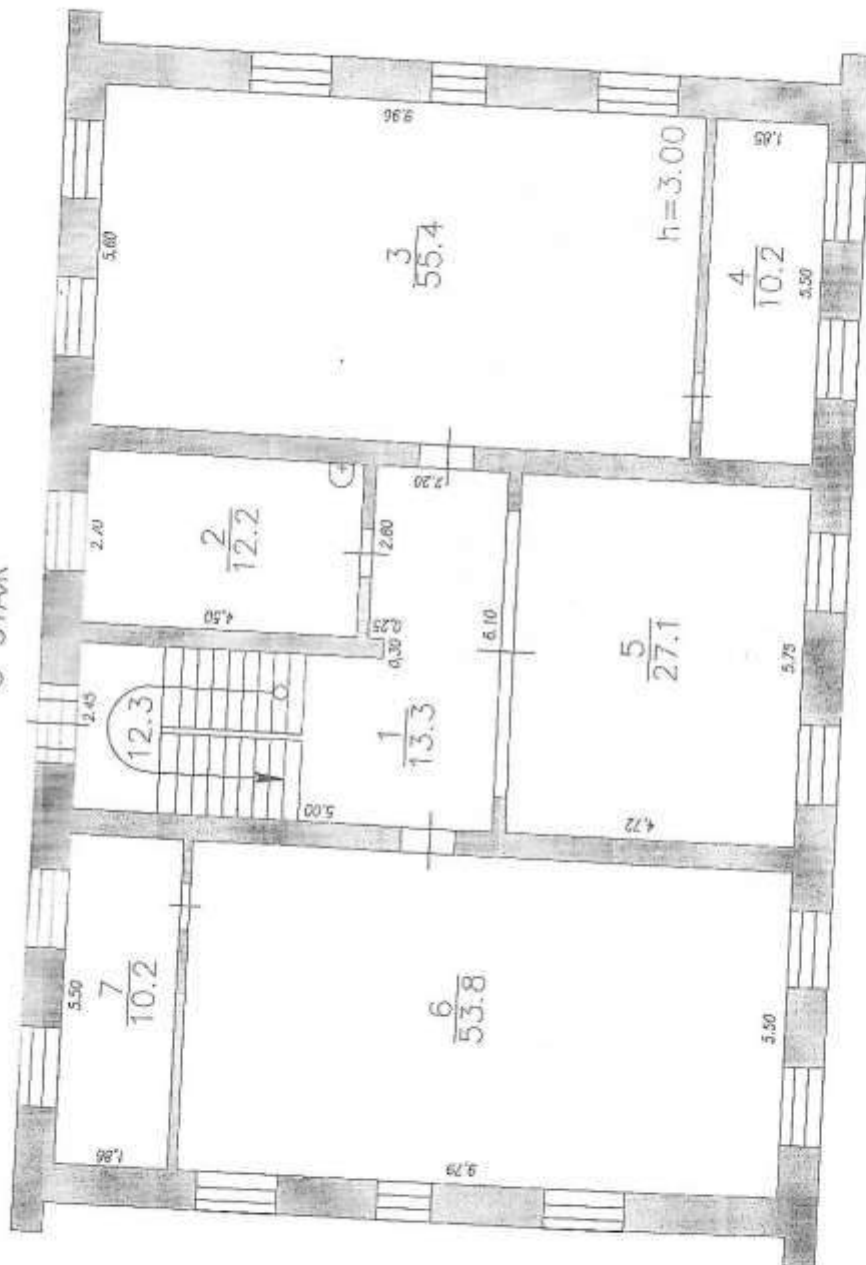
20.00

	Филиал №10 бюро технической инвентаризации г. Пензенска-Кузнецкого		Россия
Лист	Помещенный план		МАСШТАБ 1:100
	пер. Трестовский, 13		
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество	Подпись
20.09.05	Техник	Попова Н.В.	<i>[Signature]</i>
20.09.05	Руковод. тех. отд.	Сергеева Н.А.	<i>[Signature]</i>
20.09.05	Руковод. БТИ	Лешина Л.М.	<i>[Signature]</i>



	Филиал НИО Бюро технической инвентаризации г.Ленинск-Кузнецкого		Россия
Лист	Позможный план		МАШТАБ 1:100
Дата	Исполнители	Фамилия, ил. отчество	Подпись
20.09.05г	Техник	Полова Н.В.	<i>[Signature]</i>
20.09.05г	Руководит. отд.	Серезина Н.А.	<i>[Signature]</i>
20.09.05г	Рисов. ИТИ	Пешинин Г.М.	<i>[Signature]</i>
	пер. Трестовский, 13		

3 ЭТАЖ



Филиал №10 бюро технической инвентаризации г.Ленинград-Кузнечиково	Россия
Лист Позажный план	МАШТАБ 1:100
Дата 20.09.05г	пер. Трестовский, 13
Исполнитель Техник	Фамилия, имя, отчество Подпись


Федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Кемеровской области - Кузбассу
федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Кемеровской области - Кузбассу
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.06.2025, поступившего на рассмотрение 30.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1:2	Всего разделов: 4	Всего листов раздела 8
30.06.2025 № КУТ/41-001/2025-131278520			
Кадастровый номер:	42:24:0101031:1163		
Номер кадастрового квартала:	42:24:0101031		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инициальный номер 2-12997/1 28.10.2008 Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технологической инноватизации Кемеровской области", Инициальный номер 9616/1		
Местонахождение:	Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт Бунина/ой, д. 137/6		
Площадь:	910		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпич/бетонные		
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1971		
Кадастровая стоимость, руб.:	7944000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ЗАКОНА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ КОМПЕТЕНТНО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР Кемерово • 02.05.2025 № 3615.303	инициалы, фамилия

Этапе вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278520			
Кадастровый номер:		42-24/0101033-1163	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 06.06.2012	
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:		Сведения, необходимые для изготовления разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Смоленцова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенности" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной кадастровой регистрации, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Екатеринбург - 02.08.2024 № 20.10.2027	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278520			
Кадастровый номер:		42:24:0101033:1163	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛНФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
	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. 42:24:0101033:1163-42/070/2024-9 29.11.2024 06:40:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.12.2024 06:59:01
	номер государственной регистрации:		42:24:0101033:1163-42/078/2024-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.12.2024 по 24.11.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700152195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 4205226951-24-10301, выдан 03.12.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной информации или электронной запиской:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278520	
Кадастровый номер: 42-24/0101033-1163	
4.2	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 29.11.2024 06:40:41</p> <p>номер государственной регистрации: 42-24/0101033-1163-42/070/2024-10</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 29.11.2024 по истечении 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита</p> <p>лица, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 26.11.2024</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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документальной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат безопасности информации выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 № 2010.007	Инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278520			
Кадастровый номер:		42-24/0101033-1163	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20	ИННЕРИТЕЛ, ФИМИТЕЛ

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

Землю			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278520			
Кадастровый номер:		42:24:0101033:1163	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости на земельном участке)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Служба государственной регистрации недвижимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20/10.2024	

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

Знание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписок: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278520						
Кадастровый номер: 42:24:0101033:1163						
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-42, зона I						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высоты, м	
	X	Y			Н1	Н2
	2	3	4	5	6	7
1	619646.15	1336034.71	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2	619642.02	1336039.9	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
3	619644.76	1336042.25	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
4	619621.74	1336070.64	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
5	619602.17	1336054.82	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
6	619629.53	1336021.17	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
1	619646.15	1336034.71	-	0.1	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

	 <p>Документ подписан электронной подписью Службы государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства Российской Федерации по вопросам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и городского развития</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Этапе						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278520						
Кадастровый номер:				42-24/0101033-1163		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-42, зона 1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации недвижимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20	инициалы, фамилия

Федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Кемеровской области - Кузбассу
полное наименование организации в Едином государственном реестре недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.06.2025, поступившего на рассмотрение 30.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:	42-24-0101033-300		
Номер кадастрового квартала:	42-24-0101033		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.10.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Кемеровская обл., г. Кемерово, просп. Кузнецкой, 137/6		
Площадь:	3909,51 +/- 22,1		
Кадастровая стоимость, руб.:	2197000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	42-24-0101033-1163, 42-24-0101033-1221		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	42-24-0101033-231		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под складом строительных материалов		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Викторович Колычев</p> <p>Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 № 2010.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499		42:24:0101033:300	
Кадастровый номер:		42:24:0101033:300	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 42:00-6.1973 от 26.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с ч.6 п.3 ст.47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 №60-ФЗ запрещается в границах шестой, шестнадцатой, тринадцатой и массовой складов птиц. Допускается размещать в границах шестой, подзона объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия результатов орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения, индивидуальное: Природоохранная территория аэропорта Кемерово. Шестая подзона, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 01.11.2023, номер решения: 982-П, наименование ОГВКОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ).		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Ботанической природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20.10.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499		42-24/01/033/300	
Кадастровый номер:		42-24/01/033/300	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.05.2012; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.07.2015; реквизиты документа-основания: письмо от 04.04.2012 № бн выдан: ОАО "МРСК Сибири", вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.10.2019; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 04.10.2019 № 569 выдан: Правительство Кемеровской области - Кузбасса; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.04.2024; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении природоохранной территории впрогном гражданской авиации Кемерово от 01.11.2023 № 982-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ).		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственного кадастра недвижимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20.10.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42-24/0101033-300	
Получатель выписки:		Смольникова Надежда Ринислевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенности" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893.	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба по вопросам архитектуры и градостроительства Департамент ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20	ИННЕРНЕЕ ФИЛИАЛ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42:24:0101033:300	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СКЭИФ", ИНН: 4205226951, ОГРН: 1114205035075
	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. 42:24:0101033:300-42/070/2024-9 29.11.2024 06:40:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		16.12.2024 06:59:01
	номер государственной регистрации:		42:24:0101033:300-42/078/2024-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.12.2024 по 24.11.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700152195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 4205226951-24-10301, выдан 03.12.2024
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной ликвидной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Иванович КОЗЛОВСКИЙ (ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ПОДПИСАТЕЛЯ) Должность: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 № 20.10.2027</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 20	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499	
Кадастровый номер: 42-24/01/033/300	
4.2	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 29.11.2024 06:40:41</p> <p>номер государственной регистрации: 42-24/01/033/300-42/070/2024-10</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 29.11.2024 по истечению 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита</p> <p>лица, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 26.11.2024</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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат безопасности информации выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 № 2010.007	Инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42-24/0101033-300	
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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 20:10:20	ИННЕРНЕТ, ФИО

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
 под объектом недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499

Кадастровый номер: 42:24:0101033:300

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800

Основные обязательства:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерство экономического развития Российской Федерации Адрес: 125080, Москва, ул. Вавилова, д. 19 Контактный телефон: +7 (495) 709-3000	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 20	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499							
Кадастровый номер:				42:24:0101033:300			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	127°43.9'	50,92	данные отсутствуют	42:24:0101033:1802(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	156°23.5'	3,3	данные отсутствуют	42:24:0101033:1802(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	219°22.0'	23,84	данные отсутствуют	42:24:0101033:162(1)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	220°35.6'	26,14	данные отсутствуют	42:24:0101033:162(1)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	302°59.1'	3,72	данные отсутствуют	42:24:0101033:162(1)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	216°12.4'	11,93	данные отсутствуют	42:24:0101033:162(1)	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	216°31.7'	0,67	данные отсутствуют	42:24:0101033:554(1)	bogdanova0808@mail.ru
8	1.1.8	1.1.9	308°56.8'	57,27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	32°44.6'	54,86	данные отсутствуют	42:24:0000000:293(3)	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.9			данные отсутствуют	42:24:0101033:553(1)	адрес отсутствует
11	1.1.10	1.1.1	95°19.0'	16,08	данные отсутствуют	42:24:0101033:1802(1)	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары: 899030268152 Агентство ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 в 20:10:207	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		ИМЕННОЕ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
из объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499				
Кадастровый номер:		42:24:0101033:300		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-42, зона I				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	619659.27	1336032.52	Временный межевой знак	0,1
2	619628.11	1336072.79	Временный межевой знак	0,1
3	619625.09	1336074.11	Временный межевой знак	0,1
4	619606.66	1336058.99	Временный межевой знак	0,1
5	619586.81	1336041.98	Временный межевой знак	0,1
6	619588.79	1336038.83	Временный межевой знак	0,1
7	619579.16	1336031.78	Временный межевой знак	0,1
8	619578.62	1336031.38	Временный межевой знак	0,1
9	619614.62	1335986.84	Временный межевой знак	0,1
10	619660.76	1336016.51	Временный межевой знак	0,1
1	619659.27	1336032.52	Временный межевой знак	0,1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат ключа электронной подписи выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Екатеринбург - 02.08.2024 № 2010.027</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

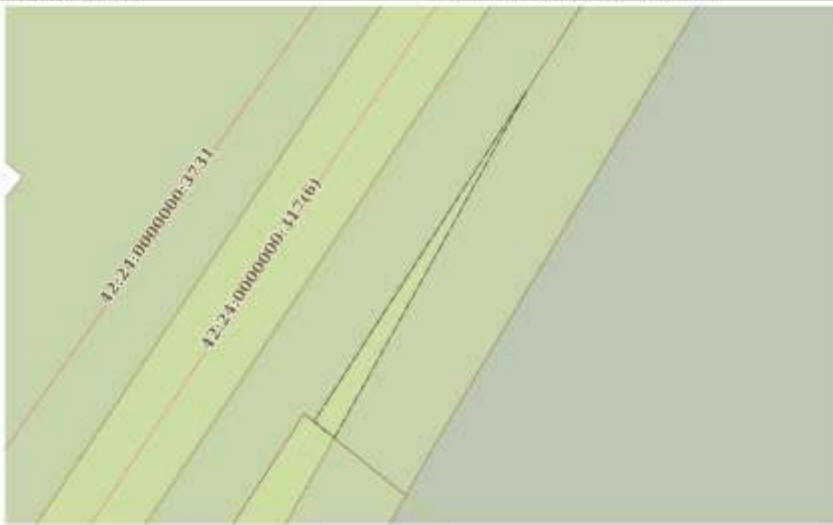
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42:24:0101033:300	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Счетный номер части: 42:24:0101033:3001	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

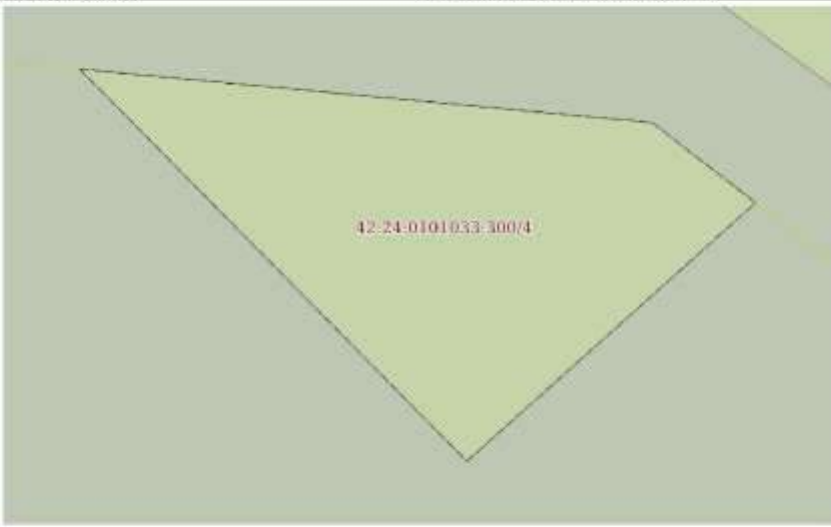
	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР Телефон: +7 (800) 200-30-30</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42-24/0101033-300	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 42-24/0101033-300/2	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития Российской Федерации Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20</p>	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42-24/0101033/300	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 42-24/0101033/300/3	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

		
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42-24-0101033-300	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 42-24-0101033-300/4	
			
Масштаб 1:80	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства Российской Федерации по территориальной организации государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 26.10.2024	ИННЕРНИЙ, ФИЛИАЛ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер: 42:24:0101033:300			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
42:24:0101033:300/1	1069.61	данные отсутствуют	
42:24:0101033:300/2	234.39	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановления Правительства РФ №160 от 24.02.2009г: "О порядке установления охранных зон объектов элестроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 42:00:2:29	
42:24:0101033:300/3	10	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письмо от 04.04.2012 № 6/н выдан: ОАО "МРСК Сибири"; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановления Правительства РФ №160 от 24.02.2009г: "О порядке установления охранных зон объектов элестроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 42:24:2:7	
42:24:0101033:300/4	39	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 04.10.2019 № 569 выдан: Правительство Кемеровской области - Кузбасса; Содержание ограничения (обременения): Ограничения (обременения), предусмотренные пунктами 14-16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Реестровый номер границы: 42:24:2:601	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ ОБ установлении природоохранной территории издрозов гражданской авиации Кемерово от 01.11.2023 № 982-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии с ч.6 п.3 ст.47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 №60-ФЗ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия результатов орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499			
Кадастровый номер:		42-24/0101033-300	
защиты указанных объектов от привлечении и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения; Реестровый номер границ: 42-00-6-1973; Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэропорты Кемерово. Шестая подзона; Тип зоны: Охранная зона транспорта			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20	ИННЕРНЕЕ ФИЛИАЛ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
под объектом недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20	
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499				
Кадастровый номер:		42:24:0101033-300		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 42:24:0101033-300/1				
Система координат МСК-42, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	619621.74	1336070.64	Временный межевой знак	0.1
2	619602.17	1336054.82	Временный межевой знак	0.1
3	619629.93	1336021.17	Временный межевой знак	0.1
4	619646.15	1336034.71	Временный межевой знак	0.1
5	619642.02	1336039.9	Временный межевой знак	0.1
6	619644.76	1336042.25	Временный межевой знак	0.1
1	619621.74	1336070.64	Временный межевой знак	0.1

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации Регистрация, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20/02/2024	Инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499				
Кадастровый номер:		42-24/0101033-300		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 42-24/0101033-300/2				
Система координат МСК-42, зона I				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	619660.76	1336016.51	-	-
2	619614.62	1335986.84	-	-
3	619611.36	1335990.88	-	-
4	619613.57	1335992.13	-	-
5	619660.42	1336020.16	-	-
1	619660.76	1336016.51	-	-

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 в 10:10:20	ИМЯ ИЛИ ФАМИЛИЯ

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499				
Кадастровый номер:		42-24/0101033-300		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 42-24/0101033-300/3				
Система координат МСК-42, зона I				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	619629.09	1335996.14	-	-
2	619614.62	1335986.84	Временный железный знак	0,1
3	619613.9	1335987.73	-	-
4	619615.93	1335988.87	-	-
1	619629.09	1335996.14	-	-

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Служба государственной кадастровой регистрации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Екатеринбург - 02.08.2024 № 20/10.2024</small>	Инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
30.06.2025г. № КУВН-001/2025-131278499				
Кадастровый номер:		42-24/0101033-300		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 42-24/0101033-300/4				
Система координат МСК-42, зона I				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	619660.21	1336022.45	-	-
2	619653.31	1336029.26	-	0,1
3	619637.86	1336034.34	-	-
4	619639.27	1336032.52	Временный межевой знак	0,1
1	619660.21	1336022.45	-	-

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Департамент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Екатеринбург - 02.08.2024 № 20/10.2024	ИМЯ ИЛИ ФАМИЛИЯ

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13, в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

The screenshot shows the Avito website interface for a real estate listing. The main title is "Свободного назначения, 663 м²" (Free purpose, 663 m²) with a price of "17 500 000 Р за всё" (17,500,000 RUB for everything). The listing includes a large photo of a brick building and a grid of smaller interior photos. On the right side, there is a contact number "8 994 027-53-85" and a "Написать сообщение" (Write message) button. Below that, there is a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with a "Здравствуй!" (Hello!) button and three buttons for asking questions: "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?), "Сколько можно заплатить?" (How much can I pay?), and "За что можно посмотреть?" (What can I see for?). At the bottom right, there is a "Н" (New) badge and a "2 объявления пользователем" (2 ads by user) indicator.

The screenshot shows the "О помещении" (About the room) section of the Avito listing. The title is "О помещении" and the location is "Вход с улицы" (Entrance from the street) and "Отдельно-офисное" (Separate office). The price is "17 500 000 Р за всё" (17,500,000 RUB for everything) and the contact number is "8 994 027-53-85". The listing includes a "Написать сообщение" (Write message) button. The "О помещении" section lists the following details: "Вход с улицы" (Entrance from the street), "Отдельный вход есть" (Separate entrance is available), "Общая площадь - 663 м²" (Total area - 663 m²), "Этаж: 5" (Floor: 5), "Высота потолка: 2.8 м" (Ceiling height: 2.8 m), "Отдельно-офисное" (Separate office), "Мощность электросети: 50 кВт; можно увеличить" (Power of the electrical network: 50 kW; can be increased), "Отопление: центральное" (Heating: central), and "Тип сделки: продажа" (Deal type: sale). The "Насколько объект подходит для бизнеса" (How suitable is the object for business) section lists the following features: "Конкуренты в радиусе до 1 км" (Competitors within 1 km), "Пешеходный трафик" (Pedestrian traffic), "Средний бюджет семьи" (Average family budget), "Цены аренды и услуги объектов" (Rental prices and services of objects), "Закрытые точки продаж" (Closed sales points), "Автомобильный трафик" (Automobile traffic), "Население и жилой в зоне охвата" (Population and residential in the coverage zone), and "Все планы и планы площади" (All plans and area plans). The "Расположение" (Location) section lists the following details: "Кемеровская обл., Крайневский муниципальный округ, п/п. Крайневский, Юбилейная ул., 13" (Kemerovo region, Kraivenskiy municipal district, p/p. Kraivenskiy, Jubileynaya ul., 13) and a "Показать карту" (Show map) button. The "Описание" (Description) section lists the following details: "Продается отдельно стоящее здание 563 кв.м. (Тор Мегамолл, Аппарат, Гостиница, Медицинский центр, Магазины, другие). В отличном состоянии." (A separate building of 563 sq.m. (Mega Mall, Apparatus, Guesthouse, Medical center, Stores, etc.) in excellent condition.), "Высокую изначальную назначенность" (High initial purpose), "Центральная часть" (Central part), "Земли в собственности" (Land in ownership), "Возможен обмен на авто, спец технику, на обмен цена (20мл)" (Possible exchange for a car, special equipment, exchange price (20 million)), and "Торг:" (Negotiation:).

Mail.ru: почта, по

Свободного назначения, 663 кв.м. 17 500 000 Р за всё

Никита 8 994 027-63-85

[Написать сообщение](#)

[Купить отчет от 270 Р](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Расположение

Кемеровская обл., Крапивинский муниципальный округ, пгт. Крапивинский, Юбилейная ул., 19

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся отдельно стоящее здание 663 кв.м. (Под Магазин, Аптека, Гостиница, Медицинский центр, Магазин, другое). В отличном состоянии.

Возможно изменения назначения.

Центральная часть.

Земля в собственности.

Возможные обмен на авто, спец технику, на обмен цена (20мл).

Торг

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

№ 2319278475 - 11 марта в 15:35 - 2593 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2

https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/328...

Майл.ru: почта, по-...
Аренда Продажа Товары Услуги Дача и участок Коммерция Ипотека Мои дни Сервисы

Продаётся в Кемерово · Кемеровская · Промышленная подрайон поселка в Кемеровской области · Ленинский район · Восточная улица

Объявлено вчера, 18:42 · 1 просмотр, нет закладок

Продаётся помещение свободного назначения, 240 м²

6 700 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Посмотреть статистику

27 917 ₽
НДС включен 1 208 196 ₽

00-45-58

Номер для звонка сообщения не придет
Если хотите оставить жалобу, нажмите на

Написать

Быстро ответит на сообщения

Агентство недвижимости
Этажи Кемерово
Сделайте

На сайте 8 лет · Объектов в работе более 1000

Интернет для бизнеса
Интернет для бизнеса от Дом.ру · надежность, стабильность, высокая

Статистика просмотров за последние 10 дней

2 просмотра с даты создания объявления 27.03.2026
2 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотров
22.03	0
23.03	0
24.03	0
25.03	0
26.03	0
27.03	0
28.03	1
29.03	0
30.03	0
31.03	1

36 фото

https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/328...

Майл.ru: почта, по-...
улица

Объявлено вчера, 18:42 · 1 просмотр, нет закладок

Продаётся помещение свободного назначения, 240 м²

Кемеровская область, Ленинский район, Восточная ул., 44 [На карте](#)

Позвонить

6 700 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 6 499 000 ₽

Цена за метр 27 917 ₽
Налог НДС включен 1 208 196 ₽

+7 913 430-45-58

Номер только для звонка сообщения не придет
Если хотите оставить жалобу, нажмите на

Написать

Быстро ответит на сообщения

Агентство недвижимости
Этажи Кемерово
Сделайте

На сайте 8 лет · Объектов в работе более 1000

Интернет для бизнеса
Интернет для бизнеса от Дом.ру · надежность, стабильность, высокая

Помещение 240 м² · 1 из 2 · Помещение Свободно

← <https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/328...> ...

Mail.ru: почта, поиск, календарь и многое другое

Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет у партнера](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

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

Коммерческое здание площадью 240 кв.м находится в собственности, включая земельный участок, и расположено на проезжей части с высокой проходимостью, что обеспечивает постоянный поток клиентов. Двухэтажная конструкция здания позволяет разделить бизнес-пространство: оба этажа имеют отдельные входы, что идеально подходит для организации разных форматов деятельности или сдачи в аренду. На первом этаже можно разместить кафе, магазин или офис, а второй этаж оборудован просторным банкетным залом, подходящим для мероприятий, фуд-корта или дополнительной торговой зоны. В здании выполнен косметический ремонт, подключены все необходимые коммуникации – электричество, водоснабжение, канализация, интернет и кабельное телевидение. Объект уже функционирует как кафе и приносит стабильный доход, что подтверждает его рентабельность и востребованность локации. Транспортная доступность и близость к оживленным улицам повышают привлекательность для посетителей. Покупатель получает готовый бизнес или помещение с высоким потенциалом для реперофирования. Компания «Этажи» обеспечивает юридическое сопровождение сделки, помощь в оформлении кредита и подтверждении доходов, минимизируя риски для покупателя. Здание подходит как для продолжения текущей деятельности, так и для запуска нового проекта в сфере общественного питания, торговли или услуг.

6 700 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 5 499 000 ₽

Цена за метр ₽
Налог НДС включен

+7 913 430-45-58

Номер только для звонков, сообщения не дадут
 Если захотите оставить жалобу, [нажмите сюда](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Кемерово
 Суперагент

на рынке **8 лет** Объектов в работе **более 1000**

Интернет для бизнеса

Интернет для бизнеса от Дом.ру - надежность, стабильность, высокая скорость. Подключение за 1 день

Объект-аналог №3

← ↻ ↺ <https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/314...> ... 📖 🏠

Mail.ru: почта, по:


Недвижимость в Кемерово • Коммерческая • Продана здание в Кемеровской области • Ленинск-Кузнецкий • Телефонная улица.

Обновлено: 29 мар, 14:55 • 26 просмотров, нет за сегодня

Продается здание, 178,4 м²

Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий, Телефонная ул., 11/2. На карте

📏 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



📷 7 фото

📏 Площадь: 178,4 м² 📍 Элементов: 1

8 500 000 ₽ 📈 📉 📌 ❤️

[Следить за изменением цены](#)
[Предложите свою цену](#)

Например, в 245 000 ₽ ➤


Цена за метр _____ 47 646 ₽
Налог _____ НДС не включен

+7 918 060-54-08


📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

👤 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис Центрального
📄 Документы проверены

На срок: 10 лет Объектов в работе: 94

 ИМЕТОР
Максим Шепелев

← ↻ ↺ <https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/314...> ... 📖 🏠

Mail.ru: почта, по:

Код объекта: 1495447.

Продается коммерческое здание целиком по адресу: Россия, Кемеровская область – Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий, Телефонная улица, 11/2. Земля под зданием в собственности. Рядом стоит ТРЦ "Фабрика" с якорными арендаторами "DNS", "SOKOLOV", "Kargi", "RBT", "Читай Город", "Спортмастер", "O'stin", "SinSoy", "Zolla", 180 магазинов, большая парковочная зона. Помещение сдано в аренду, 1/2 под КРАСНОЕ БЕЛОЕ, вторая половина сдана под ВАЙЛДБЕРРИЗ

Основные характеристики:
отдельный вход;
свободное посещение;
высота потолков – 5,2 метра;
косметический ремонт;

Это просторное одноэтажное здание площадью 178,4 м² станет идеальным выбором для вашего бизнеса. Высокие потолки и функциональная планировка позволяют организовать пространство в соответствии с любыми потребностями. Косметический ремонт обеспечивает достойный внешний вид, а благодаря свободному доступу и отдельному входу вы сможете легко контролировать работу своего предприятия.

Расположение на Телефонной улице обеспечивает удобство подъезда и доступность объекта. Наличие вентиляции создает комфортные условия для работы.

[Свернуть](#)

8 500 000 ₽ 📈 📉 📌 ❤️

[Следить за изменением цены](#)
[Предложите свою цену](#)

Например, в 245 000 ₽ ➤


Цена за метр _____ 47 646 ₽
Налог _____ НДС не включен

+7 918 060-54-08


📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

👤 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис Центрального
📄 Документы проверены

На срок: 10 лет Объектов в работе: 94

 ИМЕТОР
Максим Шепелев

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, пер. Трестовский, д. 13, в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

The image shows a screenshot of an Avito advertisement for a commercial premises for rent. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kemerovskaya_o.... The page title is "Торговое помещение, 100м²". The price is listed as "70 000 Р в месяц". The advertisement includes a photo of the building, a contact number "8 961 724-45-08", and a "Написать сообщение" button. Below the photo, there is an "Онлайн-показ" section. The "О помещении" section lists details: вход с улицы, отдельный вход, общая площадь 100 м², этаж 1, отделка чистовая, мощность электричества 10 кВт, можно увеличить, центральное отопление, тип аренды субаренда, арендные каникулы есть, минимальный срок аренды 11 мес. The "Расположение" section provides the address: Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск, мкр-н Западный, ул. Гончаренко, 8. The "Описание" section describes the premises as a two-story building with a total area of about 100 sq.m, suitable for a shop, cafe, or beauty salon. The "О здании" section indicates the building type is administrative and the parking is on the street. At the bottom, there is a "Пожалуйста" button and a view count: "№ 91707128 30 марта в 16:09 1500 просмотров (+2 в годне)".

Объект-аналог №2


← → 📄 ↻ ☆ 4,3 🌐 https://www.avito.ru/kemerovskaya_o... ⋮ 📄 🌐

Mail.ru: почта, по...

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 60 м²

📍 Выбранные 📄 Сравнить 📄 Заметки 📄 Скачать презентацию



30 000 ₽ в месяц

История цены
500 ₽ в месяц за м², залог 30 000 ₽

8 923 062-45-04

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

За что можно посмотреть?

📺 Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 10 кВт
Общая площадь: 60 м ²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 2,5 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.

← → 📄 ↻ ☆ 4,3 🌐 https://www.avito.ru/kemerovskaya_o... ⋮ 📄 🌐

Mail.ru: почта, по...

📍 Свободного назначения, 60 м² 30 000 ₽ в месяц Денис 8 923 062-45-04 [Написать сообщение](#)

📄 Цены аренды и покупки объектов 📄 Все плюсы и минусы локации

[Купить отчет от 270 ₽](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Расположение

Кемеровская обл. – Кузбасс, Междуреченский муниципальный округ, Междуреченск, Вокзальная ул., 72А [Показать карту](#)

Описание

Сдается коммерческое помещение 60м2. Под магазин, офис, услуги.

*Выгодное расположение: Центральная улица Вокзальная, высокий пешеходный и автомобильный трафик, транспортная доступность.

*Помещение: располагается за аптекой, отдельный вход с торца, оснащен всеми необходимыми коммуникациями.

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Предусмотрен залог в размере месячной арендной платы.

О здании

Тип здания: административное здание	Парковка: на улице
Удаленность от дороги: первая линия	Количество парковочных мест: 10

№ 7973347760 · 18 марта в 13:24 · 828 просмотров (15 человек) [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3

https://kemerovo.cian.ru/rent/commercial/311...


Mail.ru: почта, по...

Объявление: 23 мая, 12:57 · 08 просмотров, нет закладок

Сдается торговая площадь, 155 м²

Кемеровская область, Гурьевск, Коммунистическая ул, 22А. На карте

← ↻ ↺ ⌂ 📍 Пожелания



15 фото

155 м² 1 из 1 Помещение Свободно

Отзывы сайта

120 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 116 400 Р

Цена за метр: 9 291 Р в год
Налог: НДС включен: 21 639 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 986 119-16-74

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 125977325

https://kemerovo.cian.ru/rent/commercial/311...

Mail.ru: почта, по... 5167746245960

Используется для сдачи в аренду строительного, продуктового магазина. Отличная транспортная развязка! Большой трафик людей! В здании: отопление автономное (котел неделька), электроэнергия 220-380в., своя скважина, септик. Большая парковка, для посетителей! Земля и здание в собственности.


Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону


Показать контакты



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



120 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 116 400 Р

Цена за метр: 9 291 Р в год
Налог: НДС включен: 21 639 Р
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 986 119-16-74

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 125977325

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6, в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

Свойства: Промышленное помещение

Теплый склад, Производство, сто 252 М²

6 600 000 Р за всё
26 100 Р за м²
История цены

В избранное | Сравнить | Заметки | Добавить понравившееся

8 994 027-55-71

Написать сообщение
Отправьте сообщение продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Запросить просмотр?

Константин
Частное лицо
На Avito с 2013 года
Данные проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вид: улица
Общая площадь: 252 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отдельный вход
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Теплый склад, Производство... 6 600 000 Р за всё | Константин | 8 994 027-55-71 | Написать сообщение

Конкуренция в радиусе до 3 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрытие точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жилая в зоне охвата
Все глянсы и менюсы показаны

Купить отчет от 270 Р | Посмотреть пример отчета

Расположение

Кемеровская обл., Кемеровский г.о., Кемерово, посёлок Комиссарово, Зейская ул., 69
р.п. Заводской

Показать карту

Описание

Продается производственное здание.
Состоит из пяти отдельных помещений разной площади. Отлично подходит для производства, склада, мастерской. Новый ремонт. Все помещения утеплены и отапливаются. Теплый пол везде. Вода, канализация автономные. Отопление - угольный котел автомат (хватает на 2 недели одной загрузки). Видеонаблюдение. Закрытая территория. Земельный участок в собственности. Срочная продажа, торг уместен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице
Тип здания: другой

ИП 750376125 - 27 марта в 11:30 - 2016 г. (разрешение) | Пожаловаться

Сообщения

← <https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoo...>

Mail.ru: почта, по:

Геоинформационный портал

← [Закреть карточку](#)

Здание: 42:24-0101005:1530

☆

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча...

Адрес:	Кемеровская область - Кузбасс, г.о. Кемеровский, г Кемерово, ул. Зейская, д. 69
Назначение:	Склад материальный
Назначение:	Нежилое
Площадь общая:	252,7 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Форма собственности:	Частная
Кадастровая стоимость:	10 404 690,02 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости:	41 174,08 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных):	1
Количество подземных этажей:	-
Материал стен:	Кирпичные
Завершение:	1977 г.

← <https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoo...>

Mail.ru: почта, по:

Геоинформационный портал

← [Закреть карточку](#)

Земельный участок: 42:24-0101005:2825

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Вид земельного участка:	Землепользование
Дата присвоения:	11.05.2012
Кадастровый номер:	42:24-0101005:2825
Кадастровый номер:	42:24-0101005
Адрес:	Кемеровская обл, г Кемерово, ул. Зейская, 42, 42/1-11; юго-восточное строения № 42/3 и северо-западнее Видеть
Площадь учтенная:	789 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Занятого базой материально-технического снабжения грузового автотранспортного предприятия
Форма собственности:	Частная
Кадастровая стоимость:	622 236,96 руб.

Войти

1-й Зейск

48

4

6

8

5

Легенда

Объект-аналог №2

← 4.3 https://www.avito.ru/kemerovo/komm...

Mail.ru: почта, по...

Свободного назначения, 1060 м²

23 000 000 Р за всё

21 698 Р за м²
История цены

8 904 565-28-99

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



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

0/0/0
Компания
На Avito с 2016 года

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир



О помещении

Вид: со двора	Высота потолков: 4 м
Отдельный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 1060 м ²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

← 4.3 https://www.avito.ru/kemerovo/komm...

Mail.ru: почта, по...

Свободного назначения, 106... 23 000 000 Р за всё Владимир 8 904 565-28-99

Написать сообщение

Расположение

Кемеровская обл. - Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово,
Грузовая ул., 11
р-н Заводский

Показать карту

Описание

Продам производственную базу по адресу:
ул. Грузовая 11, Заводского района города Кемерово. В составе
имущественного комплекса здания (производственно - складское) 2х - 3х
этажное.

1 этаж 667 кв.м высота потолка 3,20 м. - 3, 85 м., просторное помещение
цехов.

2 этаж 235 кв.м высота потолка 2, 56 м. - кабинетная система (от 10 кв.м до 45
кв.м)

Электричество 150 кВт (220 - 380 Вольт)

Отопление - центральное.

Водоотведение - центральное.

Коммунальные 50 т.р (примерно).

Показ по предварительной записи.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице. Бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: другой	Количество парковочных мест: 10
Удаленность от дороги: первая линия	

№АА046А0094 - 23 марта в 11:24 - 1361 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №3

← ↻ ⭐ 4.3 🔒 https://www.avito.ru/kemerovo/komm...

Mail.ru: почта, по...


Главная > Коммерческая недвижимость > Продажа > Складская недвижимость

Склад, 2137.2 м²

43 500 000 Р за всё

20 354 Р за м²
История цены

📍 Выбранное 📊 Сравнить 📄 Заявка 📞 Социальное продвижение



8 961 864-26-51

Написать сообщение
Отменяет последнее

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?


Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Альфа Недвижимость
4.1 ⭐⭐⭐⭐⭐ 18 отзывов
Компания
На Avito с 2019 года 🏆

Надёжный партнёр · Проверить профиль
Есть бизнес-свойства ВКонтакте

Подписаться на продавца




← ↻ ⭐ 4.3 🔒 https://www.avito.ru/kemerovo/komm...

Mail.ru: почта, по...

📍 Склад, 2137.2 м² 43 500 000 Р за всё

Альфа Недвиж... 8 961 864-26-51

Написать сообщение



О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 450 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 2137.2 м ²	Отопление: центральное
Этаж: 2	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.5 м	

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 объект от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Кемеровская обл., Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 41
р-н Заводской

Показать карту

Описание

Mail.ru: почта, по...

Склад, 2137,2 м² 43 500 000 ₽ за всё Альянс Недвиж... 8 901 864-26-31 [Позвонить](#)

Расположение

Кемеровская обл. — Кузбасс; Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 41
р-н Заводской [Показать карту](#)

Описание

Уникальное предложение на рынке - база под производство или складские помещения либо любую производственную деятельность. Есть железнодорожные пути, которые можно использовать под выгрузку. Три больших бокса, двухэтажное здание с центральным отоплением и водоснабжением, пластиковые окна, возможно свободное планирование внутри здания под офисы. Документы полностью готовы к сделки, рассмотрим разные варианты расчета, такие как обмен или рассрочка. Все подробности по звонку. Подходит под ипотеку.

Возможен обмен

Или аренда

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: в здании, подходит для грузового транспорта

Тип здания: другой

ИП 4652632715 - 19 марта 2018 10:17 - 1000 просмотров (1-й этаж)

[Позвонить](#)

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, пр-кт. Кузнецкий, д. 137/6, в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

Свободного назначения 75 000 Р в месяц

259 Р в месяц за м², без налога

8 992 704-52-31

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Запрашивать просмотр?

Ан МАВЕ

Кошачья

Найти новый партнер... Ремонт/проектир...

Подписаться на продвиж...

Контакты по телефону

Медиа

О помещении

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 290 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 20 кВт

Тип аренды: аренда

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытие точки продаж

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 250 Р

Посмотреть пример объявления

Расположение

Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский с.п., Кемерово, 2-я Кузаводская ул., 38

р-н Звездной

Показать карту

Описание

Сдам отопляемое ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЕ помещение 290 м²

Основные параметры:

Общая площадь: 290 кв. м.

Высота потолков: 5,5 метра - идеально для высокого оборудования, стеллажей, погрузочное.

Mail.ru: почта, по...

Свободного назначения 75 000 Р в месяц

Максим 8 992 704-62-31

Написать объявление

Конструкция: Прочные стены (бетон/кирпич), надежный бетонный
бесперегородочный пол.

Выезд/въезд: Удобная погрузка благодаря двум воротам

✖ Готовые производственные решения (уже есть):

Камера для сушки изделий с системой рекуперации воздуха (экономия
энергии).

Зона для мокрой полировки изделий с эффективной системой фильтрации.

Собственные инженерные сети: Водоснабжение, канализация.

Отопление: Эффективное газовое.

🏠 Инфраструктура для комфортной работы:

* Санузел

* Кухня (зона подогрева пищи)

* Раздевалка для персонала

🛡️ Безопасность:

* Территория базы **полностью огорожена.

* Круглосуточная охрана.

* Контролируемый выезд/въезд по пропускам.

➕ Дополнительные возможности:

Возможна аренда офисных или бытовых помещений в этом же здании -
создайте единый комплекс для своего бизнеса!

💡 Прозрачная стоимость:

Полная ежемесячная оплата включает:

* Арендную плату.

* Отопление.

* Электроэнергию (оплата по счетчику).

Mail.ru: почта, по...

Свободного назначения 75 000 Р в месяц

Максим 8 992 704-62-31

Написать объявление

Возможна аренда офисных или бытовых помещений в этом же здании -
создайте единый комплекс для своего бизнеса!

💡 Прозрачная стоимость:

Полная ежемесячная оплата включает:

* Арендную плату.

* Отопление.

* Электроэнергию (оплата по счетчику).

🔧 Идеально подходит для:

Производственных цехов (деревообработка, металлообработка,
каменообработка, сборка).

Складов с активной погрузкой/разгрузкой.

Предприятий, где требуется сушка или мокрая обработка изделий.

Логистических компаний.

🔥 Это помещение - готовая площадка для развития вашего производства!

О здании

Тип здания: **другой**

Количество парковочных мест: **10**

Парковка: **на улице, бесплатная,**
подходит для грузового транспорта

№ 7481685626 - сегодня в 05:08 - 2590 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2

Mail.ru: почта, по

Деловые — Карьера в Авито — Еще — + Разместить объявление — Мои объявления

Avito Поиск по объявлениям Найти Кемерово район


Главная — Сдам — Ответственное размещение

Помещение под производство, 164 кв.м

42 000 Р в месяц

История цены
256 Р в месяц за м², без залога

Избранное Сравнить Заметки Скачать презентацию



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О помещении

Вид: с улицы	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прокат
Общая площадь: 164 м ²	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Платежи включены: эксплуатационные

Дарья
Арендодатель на Авито с 2015 года
Документы проверены
Эквивалент -855 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Mail.ru: почта, по

Помещение под производств... 42 000 Р в месяц Дарья Позвонить через Авито Написать сообщение

Этаж: 1 Платежи включены: эксплуатационные 2 объявления пользователя Подписаться на продавца

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчет от 220 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово,
Рудничная ул., 13
р-н Заводский Показать карту

Описание

220/380 В: Видеонаблюдение территории. Круглосуточный доступ.
Отдельный вход.
*Станок и творческий беспорядок бывшего арендатора.

О здании

Тип здания: административное здание	Парковка: на улице
-------------------------------------	--------------------

№8025124287 - 30 млрд в 05-11 318 просмотров (+17 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

Объект-аналог №2

Майл.ru: почта, по...

320 м²

96 000 Р
в месяц

800 Р в месяц за м², залог 96 000 Р

8 992 704-23-46

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Павел
Арендодатель:
На Авито с 2012 года

Документы проверки

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: **320 м²**

Этаж: **1**

Высота потолков: **4,2 м**

Мощность электроточки: **55 кВт**
можно увеличить

Тип аренды: **прямая**

Арендные каникулы: **есть**

Минимальный срок аренды: **1 мес.**

Насколько объект подходит для бизнеса

320 м² 96 000 Р в месяц

Павел 8 992 704-23-46

Написать сообщение

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытие точек 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 объект от 270 Р

Посмотреть пример объекта

Расположение

Кемеровская обл. — Кузбасс, Кемеровский г.о., Кемерово,
Косовый пер., 10с2
р-н Заводской

Показать карту

Описание

Сдам в аренду помещение производственно-складского назначения.
Возможно под СТО, склад, производство. Без колон. Высота ворот 3,3м
ширина 3,6м. Бытовка и кабинет. Санузел. Видеонаблюдение. Центральное
отопление, своя ТП. Тепло и электричество оплачивается отдельно по
счетчикам.

О здании

Тип здания: **другой**

Количество парковочных мест: **4**

Парковка: **на улице, бесплатная**

MP 792716-03: сегодня в 07:59 - 896 просмотров (110 откликов)

Пожаловаться

Сообщения

13:33
27.03.2026

Приложение копии документов Исполнителя и Оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8737 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помеш. 30/4	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2025 г. по «23» сентября 2026 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/
М.П.


Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

В целях соблюдения Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (в последней редакции), информация по Оценщику приводится на официальном сайте СРО, членом которой он является:

https://sosro.ru/01.01.021/member_card.aspx?id=405f46bd-add3-4491-abad-2312b6ffe023