



**ООО Агентство Независимой Оценки
"Интеграл-Партнер"**

ИНН 6612037713, КПП 661201001

ОГРН 1126612000184

р/с 40702810362570000163 в Публичном акционерном обществе «Уральский банк реконструкции и развития»

БИК 046577795

к/с 301018109000000000795 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

Свердловская обл, г. Каменск-Уральский, ул. Алюминиевая, д. 76, оф.119;

ОТЧЕТ № 31-2026

Об определении рыночной стоимости помещения нежилого, кадастровый номер 50:25:0010102:3461, площадью 143 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г.Шатура, ул.Академическая, д.14, корп.1

Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО

«ТЕХНОСТРОЙАЛЬЯНС» Шуляк Виктор Андреевич

Исполнитель:

ООО Агентство Независимой Оценки «Интеграл-Партнер»

Дата оценки:

22.09.2026

Дата составления отчета:

22.09.2026

Екатеринбург, 2026 г.

Оглавление

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Сведения о заказчике оценки	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
5.1. Общие термины и определения	9
5.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	11
5.3. Выбор применяемых методов оценки объекта оценки	12
6. ОПИСАНИЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
6.1. Точное описание объектов оценки	15
6.2. Оцениваемые права	16
6.3. Краткое описание местоположения объектов оценки	16
6.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	18
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	18
7.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
7.2. Определение сегмента рынка	22
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относятся оцениваемые объекты	23
7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	27
7.5 Анализ влияния ценообразующих факторов на формирование рыночной стоимости	27
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
9.1. Общие положения сравнительного подхода	32
9.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	33
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	42
ПРИЛОЖЕНИЯ	43

Уважаемый Виктор Андреевич!

В соответствии с Договором № 31-2026 от 21.09.2026 г. выполнена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, принадлежащего ООО «ТЕХНОСТРОЙАЛЬЯНС».

Объект оценки: нежилое помещение, кадастровый номер 50:25:0010102:3461, площадью 143 кв.м., расположенное в подвальном помещении по адресу: Московская область, г.Шатура, ул.Академическая, д.14, корп.1

Цель и задачи оценки - определение рыночной стоимости нежилого помещения, в соответствии с требованиями законодательства.

Оценка рыночной стоимости выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Развернутая количественная и качественная характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод: наиболее вероятная рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер 50:25:0010102:3461, площадью 143 кв.м., расположенного в подвальном помещении по адресу: Московская область, г. Шатура, ул.Академическая, д.14, корп.1, на дату оценки – 22.09.2026 г. составляет:

5 335 000 (Пять миллионов триста тридцать пять тысяч) рублей 00 коп.,
НДС не облагается¹

**ООО Агентство Независимой Оценки
«Интеграл-Партнер»
22.09.2026 года**

Попова Е.В.

¹ На основании пп 15 п 2 ст 146 НК РФ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое помещение, кадастровый номер 50:25:0010102:3461, площадью 143 кв.м., расположенное в подвальном помещении по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Академическая, д.14, корп.1		
Порядковый номер отчета:	31-2026		
Дата составления отчета:	22.09.2026		
Основание для проведения оценки:	Договор № 31-2026 от 21.09.2026		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	Не применялся	5 335 000	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки, рублей:	5 335 000		

1.2 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Нежилое помещение, кадастровый номер 50:25:0010102:3461, площадью 143 кв.м., расположенное в подвальном помещении по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Академическая, д.14, корп.1
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Собственность, ограничения (обременение) отсутствуют
Обладатель оцениваемых прав:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНОСТРОЙАЛЬЯНС" ОГРН: 1147746478692, Дата присвоения ОГРН: 29.04.2014, ИНН: 7730705976, КПП: 770201001 Юридический адрес: 127051, Г.МОСКВА, Б-Р ЦВЕТНОЙ, Д. 30, СТР 1, ЭТАЖ 3 ПОМ I КОМ 42
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²):	Реализация в процедуре конкурсного производства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известно
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки	Рыночная стоимость, предпосылки стоимости:

стоимости):	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3) дата оценки – текущая; 4) предполагаемым использованием объекта - наиболее эффективное использование; 5) характер сделки - добровольная сделка
Дата оценки:	22.09.2026
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр объекта оценки не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период (срок) проведения работ по оценке:	С 21.09.2026 по 22.09.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- выписка из ЕГРН 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536; - фотоматериалы
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 2.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и электронном варианте
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3 Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНОСТРОЙАЛЪЯНС" ОГРН: 1147746478692, Дата присвоения ОГРН: 29.04.2014, ИНН: 7730705976, КПП: 770201001 Юридический адрес: 127051, Г.МОСКВА, Б-Р ЦВЕТНОЙ, Д. 30, СТР 1, ЭТАЖ 3 ПОМ I КОМ 42
-------------------------	--

1.4. Сведения об Оценщике

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью Агентство Независимой Оценки «Интеграл – Партнер»
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил	ИНН 6612037713, КПП 661201001

трудовой договор:	
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1126612000184 от 19.01.2012г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Адрес: 620400, г. Каменск-Уральский, ул. Уральская, д. 43, оф. 213
Страхование гражданской ответственности:	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении его профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», сертификат к договору № 433-744-200785/26, срок действия с 27 августа 2026 года по 26 августа 2027 года, на сумму 100 100 000 (Сто миллионов сто тысяч) рублей
Трудовой договор	№ 1 от 15.03.2018
Оценщик, подготовивший Отчет	Попова Евгения Владимировна 620014, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 13Е, +79028752226, yevgeniya_popova96@mail.ru
Сведения об образовании Оценщика	Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в НОУВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» - свидетельство № 3457 ДО/12 Профессиональное образование в области оценки прошла по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Окончила курсы переподготовки кадров в «Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт» - диплом ПП-I № 052785.
Сведения о выданных квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 038392-1 от 07.06.2024
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Номер в реестре членов Ассоциация «Русское общество оценщиков» - № 003105 Местоположение: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страхование ответственности - страховое публичное общество «ИНГОССТРАХ», сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика № № 433-744-177670/26, срок действия с 12.07.2026 по 11.07.2027 гг. на сумму 5 100 000 (Пять миллионов сто тысяч) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО Агентство Независимой Оценки «Интеграл – Партнер» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 24.11.2022 года и являются обязательными к

применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и фотоматериалами, осмотр объектов оценки не проводился ввиду удаленности нахождения объекта, сомнений в подлинности документы не вызывают.

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

1. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.
2. Ограничения по осмотру. Осмотр объекта оценки не проводился ввиду удаленности объекта, предоставленные Заказчиком документы сомнений в подлинности не вызывают.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете.
5. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
6. В Отчете не учитываются все множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
7. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете

8. При определении рыночной стоимости объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете.

9. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ «Имущество и имущественные права должников, которые реализуются в рамках процедур банкротства, не признаются объектом налогообложения по НДС». Соответственно в отчете Оценщиком указано: «НДС не облагается».

10. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

11. Все расчеты, проведенные методом сравнения продаж, проверены на однородность с помощью коэффициента вариации. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%³. Коэффициент вариации, рассчитывается путем деления среднего квадратического отклонения на среднее арифметическое значение:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

В Microsoft Excel расчет - делением стандартного отклонения на среднее значение: (СТАНДОТКЛОН.Г (диапазон)/СРЗНАЧ(диапазон)).

14. Все полученные результаты округляются до тысячных рублей

5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

5.1. Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки

³ <http://www.hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/part-006.htm>

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с

идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

5.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
- Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает объект оценки (по возможности).
 - Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.
 - Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области закупок и продаж профильного оборудования и материалов.
3. Применение подходов к оценке объектов, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

5.3. Выбор применяемых методов оценки объекта оценки

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Определить затраты на строительство встроенного помещения представляется возможным. Также отсутствует возможность определить долю земельного, относящуюся к встроенному помещению.

Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является нецелесообразным, так как отсутствует возможность точного и достоверного расчета. На основании выше изложенного, Оценщик не применял затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта. Рынок аренды подобных объектов в мсете расположения объекта оценки ограничен, представлен единичными предложениями, а по существующим предложениям не удастся определить наиболее вероятное значение чистого дохода от аренды.

Это не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке встроенного нежилого помещения из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

6. ОПИСАНИЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Точное описание объектов оценки

Документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, предоставленные Заказчиком:

- выписка из ЕГРН 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536;
- фотоматериалы.

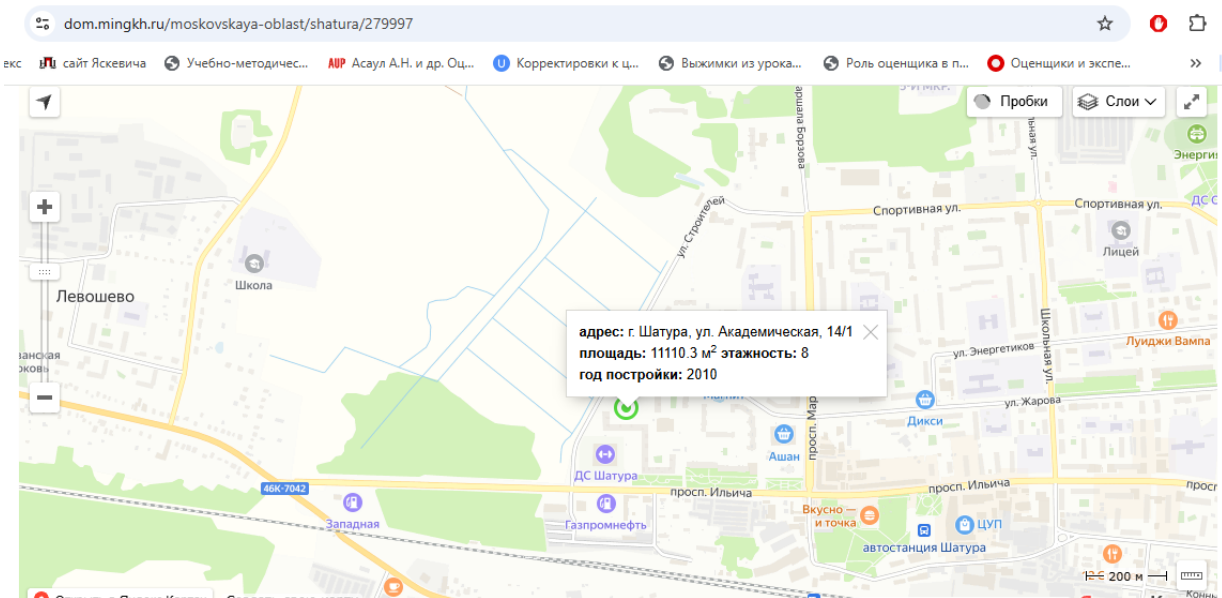
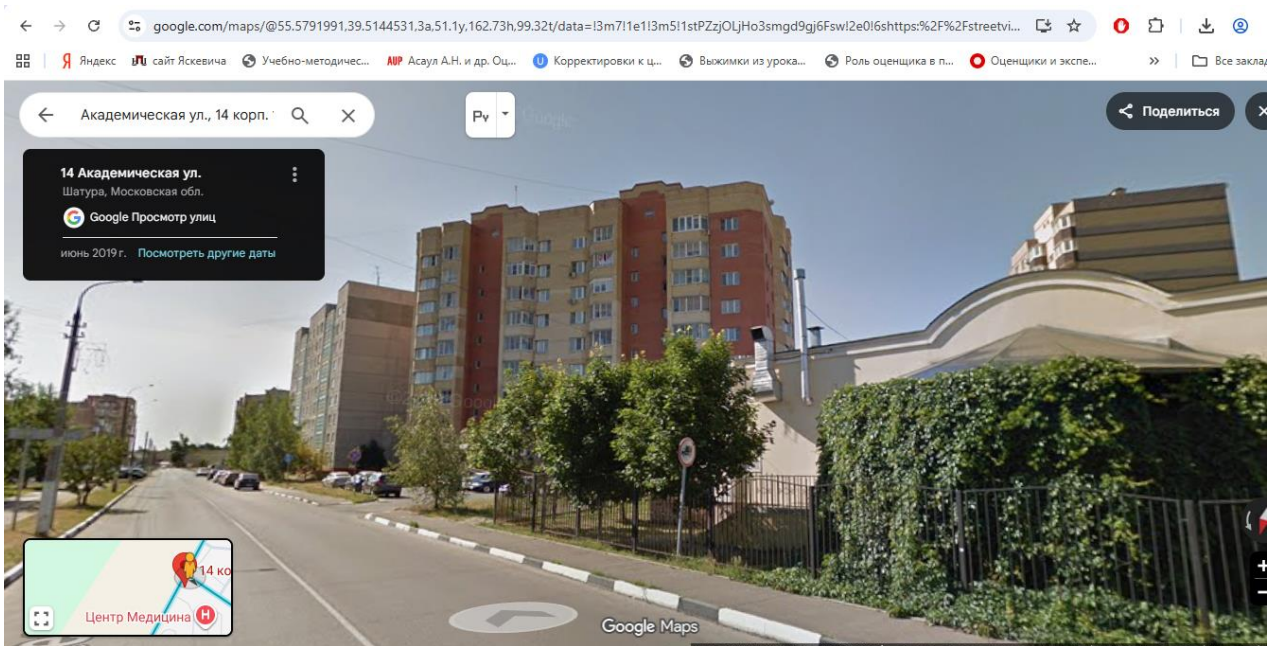
Количественные и качественные характеристики объекта

Наименование объекта	Объект оценки	Общая характеристика жилого дома с помещениями коммерческого назначения ⁴
Наименование	Нежилое помещение	Многоквартирный жилой дом
Материал стен	монолитный	
Класс помещений	комфорт	
Тип отделки	простая	
Кадастровый номер	50:25:0010102:3461	50:25:0010102:168
Кадастровая стоимость, руб.	1130129	
Адрес месторасположения	Московская область, г.Шатура, ул.Академическая, д.14, корп.1	
Год ввода в эксплуатацию	2010	
Этаж расположения/Число этажей надземных/подземных	Подвальное помещение	8
Площадь нежилого помещения/жилой площади	143	7579.1
Количество жилых помещений в доме	126	
Придомовая территория	Организованная автомобильная парковка, детская площадка, спортивная площадка	
Окружение	Промышленные, продуктовые магазины, школа, детский сад, лечебные учреждения, остановки общественного транспорта	
Права на объект	Собственность	
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы	
Сантехнические и электрические устройства		
Отопление	Центральное	
Водопровод	Центральное	
Электроосвещение	Центральное	
Горячее водоснабжение	Центральное	
Газоснабжение	Нет	
Канализация	Центральное	

Осмотр объекта не проводился, по причине удаленности объекта. Предоставленные Заказчиком фотоматериалы сомнений не вызывают.

⁴ Источник информации: <https://xn--80aq1a.xn--p1aee.xn--p1ai/overhaul/overhaul/view/22233100>

Местоположение объекта



6.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимого имущества. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом 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 не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6.3. Краткое описание местоположения объектов оценки

Шату́ра — город (с 1936 года) областного подчинения (с 2017 года) на востоке Московской области в России, административный центр городского округа Шатура (до 2017 года — Шатурского района). Население — 36 428 человек (2025).

Город расположен в Мещёрской низменности, рядом с Шатурской группой озёр. По Егорьевскому шоссе и другим автомобильным дорогам расстояние до МКАД составляет 122 км, до центра города Москвы — 138 км. Временно исполняющий обязанности главы городского округа Шатура — Николай Прилуцкий. Крупнейшие предприятия города — Шатурская ГРЭС и ОАО «Мебельная компания „Шатура“». Городской праздник — День города Шатуры — традиционно отмечается в первую субботу сентября.

Шатура расположена в пределах Мещёрской низменности, относящейся к Восточно-Европейской равнине. К северу от города находится Шатурская озёрная группа, состоящая из 5 озёр: Святое, Муромское, Белое, Чёрное и Чёрное-Спасское. Город расположен в 138 км к востоку от Москвы (122 км от МКАД), связан со столицей автомагистралью **P106** (Куровское — Шатура — Кривандино — Дмитровский Погост) и **P105** (Егорьевским шоссе). Через город проходит железнодорожная линия Казанского направления.

Территория города Шатуры находится в центральной части Восточно-Европейской платформы. На глубине более 1000 м лежит Русская плита, образовавшаяся в древнее докембрийское время. Древние отложения (мезозойские, юрские, меловые), перекрыты четвертичными, которые связаны в основном с деятельностью ледника, наносами (моренными и флювиогляциальными). Близкое залегание водоупорных юрских глин, плоский рельеф и слабый дренаж обусловили наличие многочисленных болот и торфяников.

Город находится на территории Мещёрской физико-географической провинции подзоны смешанных лесов лесной зоны с преобладанием ландшафтов водно-ледниковых равнин. Рельеф плоский и волнистый, среди форм рельефа преобладают песчаные бугры (гивы) и сырые, заболоченные котловины. Почвы торфяные верховые и низинные, а также подзолистые и подзолисто-глееватые. Средняя высота центра города — 125 м над уровнем моря.

Климат умеренно континентальный. Континентальность климата выражена сильнее, чем в западных частях Московской области; для Шатуры, как и для района, характерна более низкая температура зимой и более высокая температура летом. Среднегодовая температура воздуха +4,5 °С; средняя температура января –9,6 °С; средняя температура июля +18,4 °С. Абсолютный максимум в +39 °С наблюдался в августе 2010 года, а абсолютный минимум (за период с 1960 года) в –43 °С — в январе 1987-го.

Средняя годовая норма осадков составляет 570 мм. Наибольшее их количество обычно приходится на июнь — август, а наименьшее — на март.

Весенние заморозки обычно заканчиваются к 10—15 мая. Первые заморозки начинаются со второй половины сентября, в отдельные годы — в конце августа. Появление снега наблюдается в период 27 октября — 4 ноября, а устойчивый снежный покров образуется в третью декаду ноября (23—25). Начало разрушения снежного покрова приходится на вторую декаду апреля. Число дней со снежным покровом составляет 150—155 дней.

В течение года преобладающими ветрами являются юго-восточные и западные. В зимние месяцы преобладают юго-западные и южные ветры. Средняя скорость ветра за год — 3 м/сек.

В Шатуре, как и во всём районе, преобладает пасмурная погода. Ясные дни наблюдаются в течение года в среднем лишь 1—2 раза в месяц. Зимой пасмурное небо наблюдается в среднем более 20 дней в месяц, летом — 10—12 в месяц.

На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 413-м месте из 1124^[108] городов Российской Федерации.

По данным переписи 2010 года численность населения Шатуры составила 32 885 человека, в том числе 14 917 мужчин и 17 968 женщины. На 2008 год доля трудоспособного населения составляла около 58 %, старше трудоспособного — 24,2 %, моложе трудоспособного — 18,2 %. В сравнении с 1989 годом отмечается увеличение удельного веса населения старше трудоспособного возраста и уменьшение населения младше трудоспособного возраста. Однако не всё трудоспособное население работает в городе, для Шатуры характерна маятниковая трудовая миграция — 8 % от населения города каждый день ездят в Москву и другие соседние города на работу.

Крупнейшие предприятия города:

- Шатурская ГРЭС — крупная электростанция регионального значения по выработке электрической и тепловой энергии

- МК «Шатура» — крупнейший в России комбинат по производству мебели
- ООО «Шаттдекор» — производство мебельной облицовочной плёнки.

Город расположен на южном, через Казань, направлении транссибирской железнодорожной магистрали. Со станции Шатура отправляются пассажирские электропоезда на Москву, время в пути до Казанского вокзала около 2 час. 20 мин, до станции метро Выхино около 2 час. 00 мин, до станции Люберцы-1 примерно 1 час. 50 мин. Прямое сообщение с городами Куровское и Люберцы. В направлении от Москвы со станции Шатура электропоезда идут до станции Черусти (около 30 мин).

Через город проходит автодорога регионального значения Р106 Куровское — Шатура — Кривандино — Дмитровский Погост — пересечение с автодорогой Р105 (Москва — Егорьевск — Касимов). Регулярное прямое автобусное сообщение с Москвой (м. Котельники), с Рязанью, Спас-Клепиками, Егорьевском, Рошале, Орехово-Зуевым, городами и посёлками района. Городской транспорт представлен шестью автобусными маршрутами. В городе находится станция Чёрное озеро узкоколейной железной дороги ОАО «Шатурторф» (ныне демонтированной).

6.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

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

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

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

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

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 Западного 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 отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост

торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что 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 приведет 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 определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

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 научнотехнических 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. После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).

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 спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. 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. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. 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). 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 и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры. 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 в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Итоги экономического и социального развития Московской области за 2025 год⁵

Некоторые показатели экономического развития Московской области за 2025 год:

- **Индекс промышленного производства** за девять месяцев 2025 года составил 103,2% к уровню января–сентября 2024 года. Основной рост обеспечили обрабатывающие производства, их индекс — 103,8%.

⁵ Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/informaciia-o-socialno-ekonomiceskom-razvitii-moskovskoi-oblasti-za-2025-god>

- Промышленные предприятия отгрузили продукции на 5,3 трлн рублей, что на 12% превышает показатель годичной давности.
- Объём строительных работ вырос на 4,3%, достигнув 555 млрд рублей.
- Грузооборот автомобильного транспорта в январе–сентябре 2025 года приблизился к 12 млрд т-км, показав прирост 4,5%.
- Объём перевезённых грузов за этот период составил 42 млн тонн, что на 6,8% больше, чем за девять месяцев 2024 года.
- Оборот розничной торговли в Подмоскowie в январе–сентябре 2025 года составил 3,5 трлн рублей, продемонстрировав околонулевую динамику (+0,1%).
- Объём платных услуг населению превысил 0,8 трлн рублей, увеличившись на 1,9%. Наибольший рост продемонстрировала сфера гостеприимства: услуги гостиниц и временного проживания выросли на 8,7%.
- В январе–августе 2025 года среднемесячная заработная плата составила 111 тыс. руб., что на 18,2% превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

Социально-экономическое развитие Московской области

2

	в % к соотв. уровню предыдущего года		
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	2023 год	2024 год	2025 год
Индекс промышленного производства	116,1	109,4	105,5
Справочно: по обрабатывающим производствам	117,7	109,9	106,5
Строительство	95,2	100,6	110,8
Инвестиции (январь–сентябрь)	109,0	107,6	110,7
Розничная торговля	109,6	109,5	101,7
Платные услуги	102,3	105,3	102,5
Заработная плата (январь–ноябрь) Справочно: рублей	116,1 79 935,6	118,9 95 215,9	117,8 112 333,2
Реальная заработная плата (январь–ноябрь)	107,8	110,2	108,6
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за октябрь–декабрь)	2,5	1,6	2,0



7.2. Определение сегмента рынка

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Ниже перечислена классификация гражданских зданий по видам. Гражданские здания делятся на общественные и жилые.

Типы зданий по назначению (функциональное назначение зданий)

К общественным зданиям относят:

- Административные (дворцы культуры, управления, офисные здания и т.д.)
- Торговые объекты (классификация торговых зданий - торговый центр, рынок, супермаркет, магазин)
- Общественное питание (кафетерий, ресторан, столовые...)
- Транспортное (Автостанции, вокзалы, аэропорты и т.д.)
- Образовательные (детские сады, ВУЗы, лицей)
- Спортивные (дворцы спорта, стадионы)
- Мед. Назначения (больницы, санатории, дом отдыха и т.д.)

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение свободного назначения, расположенное в подвальном помещении жилого многоквартирного дома, по адресу: Московская область, г.Шатура, ул.Академическая, д.14, корп.1.

Учитывая расположение, назначение и технические параметры оцениваемого объекта Оценщик относит *оцениваемый объект к сегменту купли-продажи рынка коммерческой недвижимости свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.*

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относятся оцениваемые объекты

Московский рынок коммерческой недвижимости в 2026 году после рекордного роста 2024–начала 2025 годов входит в фазу стабилизации и умеренной коррекции. Сдерживающими факторами выступают высокая ключевая ставка (снижена до 14,5% в апреле 2026 года), повышение НДС и охлаждение деловой активности. Тем не менее структурный дефицит качественных площадей поддерживает арендные ставки во всех ключевых сегментах, а инвестиционная активность сохраняется на высоком уровне - значительно выше докризисных показателей 2017–2021 годов.

Основные итоги I квартала 2026 года:

Инвестиции в недвижимость России: **147–170 млрд руб.** (по разным оценкам)

Вакантность офисного рынка Москвы: **5,3–6,0%** (классы Prime, A, B)

Средняя ставка аренды офисов класса A: **34 291 руб./кв. м/год**

Вакантность складов: **6,1%** (с учётом субаренды)

Вакантность торговых центров: **5,6–5,7%**

Макроэкономический контекст

Денежно-кредитная политика

Ключевая ставка Банка России остаётся главным ограничителем для рынка коммерческой недвижимости. 24 апреля 2026 года Банк России снизил ставку на 50 б.п. - до **14,50% годовых**, анонсировав базовый сценарий её снижения до 14,0–14,5% в среднем за 2026 год и до 8,0–10,0% в 2027 году. Этот цикл смягчения - относительно позитивный сигнал для рынка, однако реальный перелом мы прогнозируем не ранее 2027 года.

Дорогое заёмное финансирование оказывает давление одновременно на несколько уровней: девелоперы сдерживают запуск новых проектов, арендаторы откладывают расширение площадей, а инвесторы требуют более высокую доходность при входе в сделки. Прогнозируемая инфляция в 5,1% и средняя ключевая ставка 14,1% за 2026 год формируют у корпоративных арендаторов модель осторожного потребления - с фокусом на оптимизацию затрат вместо расширения.

Структура инвестиций в недвижимость

По итогам I квартала 2026 года совокупный объём инвестиций в недвижимость России составил **169,5 млрд руб.** по данным NF Group на 8% ниже рекорда I квартала 2025 года, но исторически второй результат с 2015 года. IBC Real Estate оценивает показатель в **140–147 млрд руб.**

Прогноз на полный 2026 год по совокупным инвестициям в недвижимость: **около 1 трлн руб.** (NF Group), тогда как по коммерческой недвижимости отдельно - **650–700 млрд руб.** (IBC Real Estate), 580 млрд.руб. (Делайновое.РФ / Neomaker.ru). IBC Real Estate прогнозирует падение на 31% к результату 2025 года.

Предложение и новое строительство

Офисный рынок Москвы имеет рекордный всплеск нового строительства: во II квартале 2026 года был обновлён 12-летний рекорд ввода - за апрель–май введено **14 объектов общей площадью 315 тыс. кв. м (GLA)**. Около 45% этого объёма обеспечили корпоративные штаб-квартиры - офис «Яндекса» (110 тыс. кв. м) и здание A24 в «СберСити» (30 тыс. кв. м).

По итогам I квартала 2026 года введено **117–118 тыс. кв. м** новых площадей (против 4,4 тыс. кв. м в I квартале 2025 года) - значительная часть составляют объекты, перенесённые с 2025 года. Прогноз на весь 2026 год по вводу расходится у консультантов:

Nikoliers: **650 тыс. кв. м**

IBC Real Estate: **865 тыс. кв. м** в 37 проектах

CORE.XP: **1,3–1,4 млн кв. м** (с учётом переносов с 2025 года)

В 2026–2028 годах суммарно планируется ввод **1,9 млн кв. м** новых офисных площадей, при этом строительство смещается в зону между ТТК и МКАД. MR Group до конца 2026 года планирует вывести семь новых проектов общей площадью более **800 тыс. кв. м** в Можайском, Даниловском, Беговом, Тверском районах и Лефортово.

К 2026 году рынок офисной недвижимости Москвы может достичь **22,1 млн кв. м** качественных площадей.

Вакантность

По итогам I квартала 2026 года вакантность в классах Prime, А и В составила **5,3%** (+0,7 п.п. г/г), по данным CMWP. IBC Real Estate фиксирует показатель на уровне **6,0%**. Данные городского портала Москвы (1 апреля 2026): класс А — **8,4%**, класс Б — **4,5%**. К концу 2026 года CMWP прогнозирует рост вакантности до **7,1%**, IBC Real Estate — до **7,3%**, Делайновое.РФ / Neomaker.ru - до **7,5-8%**.

Важная оговорка: около **30% свободных помещений** экспонируется более года, что указывает на ограниченную ликвидность части предложения. Реальная ликвидная доля свободных площадей составляет лишь **3,7%**.

Рынок торговых центров Москвы в 2026 году характеризуется рекордно низким вводом новых площадей: в I квартале введено лишь **9,5 тыс. кв. м GBA** и **6,2 тыс. кв. м GLA** - минимум за 8 лет, на 90–92% ниже аналогичного периода 2025 года. По итогам I квартала 2026 года общий объём действующих торговых центров в Москве составляет **15,1 млн кв. м GBA** и **7,8 млн кв. м GLA**.

На весь 2026 год запланировано к вводу 16 ТЦ общей площадью **341,1 тыс. кв. м** (в основном районного формата), фактический прогноз - **76–250 тыс. кв. м**, что на 70% ниже 2025 года.

Вакантность в торговых центрах на уровне **5,6–5,7%** (+0,1–0,4 п.п. к концу 2025 года). К концу 2026 года CMWP прогнозирует рост до **7,2%**. Ставки аренды в торговой галерее ТЦ Москвы составляют около **180 тыс. руб./кв. м/год**, для якорных арендаторов - около **50 тыс. руб./кв. м/год**.

Главный тренд: торговые центры усиливают событийную составляющую и трансформируются в многофункциональные пространства для удержания трафика.

Уличная торговля остаётся самым устойчивым сегментом торговой недвижимости. По итогам 2025 года вакантность на 12 ключевых торговых улицах Москвы снизилась до **4,9–7,2%** - исторический минимум, соответствующий уровню 2018 года. В 2026 году прогнозируется умеренный рост ставок аренды на **5-7%**: с 4,3 тыс. до **4,5–4,6 тыс. руб./кв. м/мес.**

Средняя ставка аренды для помещений 300–400 кв. м в центре Москвы составляет **2,3 млн руб./мес.** Нижняя граница цен выросла на 15–23% - до **74 тыс. руб./кв. м/год**. Качественное предложение на ключевых торговых улицах сохраняет дефицит, вакантность стабилизируется на уровне **4–6%**.

На складском рынке Московского региона продолжается коррекция после рекордного 2024 года. В I квартале 2026 года вакантность выросла до **6,1%** с учётом субаренды (+1,8 п.п. к концу 2025 года). По итогам 2026 года прогнозируется дальнейший рост до **8,2–9%**.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие склады класса А в I квартале 2026 года - **10 500 руб./кв. м/год** (–4% к концу 2025 года). По прогнозам на конец 2026 года ставки снизятся до **9 000–10 000 руб./кв. м/год**. Ставки падают уже 4 квартала подряд.

Давление на рынок оказывает рост нового строительства: в 2025 году ввод складов увеличился, что привело к появлению свободного предложения. Основные арендаторы - маркетплейсы и ритейлеры - оптимизируют складские портфели.

Тренды 2026 года

Стабилизация после роста. Рынок завершает цикл интенсивного роста 2023–2024 годов. Арендные ставки удерживаются на высоком уровне за счёт структурного дефицита, однако спрос охлаждается.

Дорогие деньги как системный ограничитель. Высокая ключевая ставка одновременно сдерживает спрос арендаторов, девелоперскую активность и инвестиционный аппетит. Снижение до 8–10% ожидается лишь в 2027 году.

Рекордный ввод офисов при падающем спросе. Разрыв между рекордным строительством (650–865 тыс. кв. м в 2026 году) и снижением спроса создаёт предпосылки для роста вакантности до 7–8% к концу года.

Light Industrial — главный дефицитный сегмент. Структурный разрыв между спросом (совокупный потенциал — 3 млн кв. м) и предложением (1,5 млн кв. м к концу 2026 года) делает этот сегмент наиболее перспективным для девелоперов.

Торговая недвижимость — лидер инвестиций. Смена структуры инвестиций: торговая недвижимость впервые с 2019 года вышла на первое место с долей 39–46% — во многом за счёт вынужденных продаж собственниками в условиях дорогого финансирования.

Трансформация торговых форматов. Торговые центры второго эшелона испытывают давление: вакантность в среднем по стране достигла 18%, в слабых ТЦ — 25%. Успешные объекты переходят в модель МФК с усиленной развлекательной и сервисной составляющей.

Частные инвесторы как новый класс покупателей. В I квартале 2026 года на частных инвесторов пришлось **52% всех сделок** в коммерческой недвижимости, торговая недвижимость привлекла 74,1 млрд руб. (в 11 раз больше, чем годом ранее).

Ротация, а не расширение. Корпоративный спрос на офисы определяется переездами и оптимизацией расходов. Компании пересматривают планы расширения в пользу повышения эффективности занимаемых площадей.

Офисы. Восстановление деловой активности прогнозируется не ранее 2027 года. Объём сделок по итогам 2026 года - 1,3–1,48 млн кв. м. Рост вакантности продолжится до 7–8% на фоне рекордного ввода. Ставки в классе Prime устойчивы, в классах А и В возможна коррекция к концу года.

Торговля. Качественные ТЦ в ключевых локациях сохраняют устойчивость, стрит-ритейл продолжает рост. Основное давление - на ТЦ второго и третьего эшелона с высокой ротацией арендаторов.

Склады. Ставки аренды продолжают снижение - до 9 000–10 000 руб./кв. м/год к концу 2026 года. Восстановление возможно при снижении ключевой ставки и стабилизации спроса со стороны e-commerce.

Light Industrial и технопарки. Сегмент остаётся в фазе активного роста. Ввод в 2026 году - рекордный за всю историю формата. При условии реализации программы Правительства Москвы на 475 млрд руб. рынок к 2030 году может вырасти до 3,4–5,5 млн кв. м.

Инвестиции. Ожидаемый диапазон инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2026 года - 600–700 млрд руб. (или до 1 трлн руб. с учётом жилья и площадок под девелопмент). Средний размер сделки достиг 3,4 млрд руб. - что отражает концентрацию капитала в наиболее качественных активах.

Ключевой катализатор. Снижение ключевой ставки ЦБ до 8–10% в 2027 году станет главным триггером для восстановления корпоративного спроса, активизации нового строительства и роста инвестиционных транзакций.

При анализе рынка коммерческой недвижимости г.Шатура, были отобраны аналоги, наиболее схожие по техническим характеристикам и местоположению с объектом оценки. При выборе аналогов основными критериями выбора были:

- местоположение;
- площадь;
- физическое состояние здания;
- этаж расположения.

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв.м. площади, как наиболее распространенная единица сравнения.

Ниже приведены отобранные аналоги.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
источник информации	https://shatura.cian.ru/sale/commercial/323050491/	https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_360_m_7568981616?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZmc2d2syZDZxOFF6cGRKlJt9sLyVyz8AAAAA	https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_130.7_m_8142559093?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZmc2d2syZDZxOFF6cGRKlJt9sLyVyz8AAAAA	https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_57_m_3213129228?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZmc2d2syZDZxOFF6cGRKlJt9sLyVyz8AAAAA
Адрес объекта:	Московская область, Шатура, Школьная ул., 13	Московская обл., Шатура, Академическая ул., 9	Московская обл., Шатура, пр-т Ильича, 63	Московская обл., Шатура, пр-т Ильича, 59
Общая площадь, кв. м.	204,5	360	130,7	57
Цена предложения, руб.	8 500 000	25 000 000	10 000 000	6 200 000

Стоимость 1 кв. м, руб.	41 565	69 444	76 511	108 772
Содержание объявления	Агентство недвижимости "ДОМУС" предлагает в продажу помещение в г. Шатура, ул. Школьная, 1 этаж, 204,5 кв.м. два отдельных входа. Все коммуникации, свет 65 кВт, (бывшее кафе), внутри можно планировку менять. Общая площадь 204,5 м² Центральное отопление Этаж 1 из 5 +7 915 097-72-01	О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 360 м² Этаж: 1 Высота потолков: 4.5 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 120 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Продажа от собственника!!! Не агент!!! Продажа помещения по адресу: Московская область, Шатура, Академическая ул., д. 9. Ближайшая станция ЖД Шатура 10 минут пешком. Горьковское шоссе, 134 км от МКАД. Егорьевское шоссе, 121 км от МКАД. Вокруг крупный жилой массив. Технические характеристики: Отдельно стоящее одноэтажное капитальное здание, пристроенное к жилому дому – 360 кв.м, 1 этаж, первая линия. Отдельный вход для посетителей + дополнительный для разгрузо-погрузочных работ. Все коммуникации центральные (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.), кондиционеры, выделенная мощность электроэнергии 50 кВт. Земельный участок в аренде у города. Год постройки здания 1990г. Парковка перед зданием. Коммерческие условия: Стоимость объекта – 25 000 000 руб. (УСН). Арендаторы: Аптека Апрель, ДДА с 2025 года на 10лет. (36м2) Пятерочка - закрыли. Форма собственности: физлицо Форма продажи: ДКПН	О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 130.7 м² Этаж: 1 Высота потолков: 2.7 м Отделка: офисная Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Помещение по адресу: Московская область, г. Шатура, проспект Ильича, д. 63. Общая площадь – 136 м.кв. 1-й этаж здания в самом крупном жилом комплексе г. Шатуры. Центральная улица города, напротив ГИБДД по Шатурскому району, автобусная остановка, рядом ж/д вокзал, дворец спорта «Шатура». В ноябре 2026 года заканчивается благоустройство пешеходной улицы в доль жилого дома в котором находится объект, в связи с этим пешеходный поток увеличится в несколько раз и Ваш бизнес привлечет большое количество клиентов. Помещение подходит, как для торговли, оказания услуг, банковской деятельности(имеется укрепленная комната для хранения) так и для сдачи по суточно или на длительный срок в аренду для проживания(имеются три сырых точки).Объект с ремонтом, т.е. дополнительных вложений не требуется. В каждом кабинете(комнате) установлены кондиционеры.Имеется возможность перепланировки так как все перегородки кроме кхдм и туалета выполнены из деревянного каркаса и	О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 57 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Мощность электросети: 15 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Выгодное предложение на первой линии ! Помещение находится г. Шатура, проспект Ильича д 59. Продаётся помещение 57 кв. м. с хорошим ремонтом свободного назначения (действующий салон красоты) на 1-ом этаже 9-Ти этажного кирпичного жилого дома. Отдельная входная группа,возможность разместить вывеску . Прекрасно подойдет под любой вид бизнеса,под офисный или медицинский центр,салон красоты, центр творчества,фитнес йога-центр, магазин и тд. В помещении три комнаты, просторный коридор , санузел, и прачечная , балкон . Имеется второй вход со стороны подъезда . Парковка вдоль дома. Рядом вся инфраструктура : остановка общественного транспорта , магазины , Сбербанк, аллея, в 5 мин ходьбы а/в и ж/д вокзал. Окна и трубы ПВХ, на полу плитка,все коммуникации центральные , двери пластиковые (как положено по стандарту для нежилого помещения). Помещение в собственности , один собственник ! Звоните , ответим на любые вопросы и покажем в удобное для вас время! 86584616238

		О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта	гипсокартона. При желании Помещение можно разделить на два самостоятельных объекта с отдельным входом в каждый. Имеется два входа (с главной улицы и со двора жилого комплекса). Хорошая видимость со стороны пешеходных и транспортных потоков; Возможность размещения средств наружной рекламы на фасаде здания. В помещении имеется видеонаблюдение, охранно-пожарная система безопасности, задняя дверь (второй выход во двор дома) оборудована домофоном, над входной дверью тепловая завеса. Собственник помещения – физическое лицо. Торг уместен. Помещение сдано в аренду. 89032286905	
--	--	---	--	--

Средняя стоимость 1 кв.м. за помещения свободного назначения в г. Шатура составляет – 74 000 руб., диапазон цен составляет от 41 000 до 110 000 руб.

7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Московский рынок коммерческой недвижимости в 2026 году после рекордного роста 2024–начала 2025 годов входит в фазу стабилизации и умеренной коррекции. Сдерживающими факторами выступают высокая ключевая ставка (снижена до 14,5% в апреле 2026 года), повышение НДС и охлаждение деловой активности. Тем не менее структурный дефицит качественных площадей поддерживает арендные ставки во всех ключевых сегментах, а инвестиционная активность сохраняется на высоком уровне - значительно выше докризисных показателей 2017–2021 годов.

Средняя стоимость 1 кв.м. за помещения свободного назначения в г. Шатура составляет – 74 000 руб., диапазон цен составляет от 41 000 до 110 000 руб.

7.5 Анализ влияния ценообразующих факторов на формирование рыночной стоимости

Рыночная стоимость по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Число элементов сравнения (корректировок) весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется

исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, применяемые в данном отчете.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия на тип цены (уторговывание)	3.1. Изменение цен во времени 3.2. Отличие цены предложения от цены сделки
4. Местоположение	4.1. Престижность района 4.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 4.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 4.4. Качество окружения (рекреация и экология)
5. Физические характеристики	5.1. Характеристики земельного участка 5.2. Размеры и материалы строений 5.3. Износ и потребность в ремонте строений 5.4. Состояние окружающей застройки

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

Пункт 1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае Корректировка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

Пункт 2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Пункт 3. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

3.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

3.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Пункт 4. К факторам местоположения относятся:

4.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

4.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

4.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Пункт 5. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

5.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

5.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

5.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

5.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

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».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Таким образом, скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Рыночная стоимость, как правило, уменьшается пропорционально удалению объекта от центра «деловой» активности города, следовательно, это отражается и на стоимости объекта. Чем ближе к центру деловой активности, престижности района, чем выше транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта, тем выше цена предложения объекта.

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но оказывающих влияние на его стоимость не выявлено.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непререкаемых условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. *В практике оценки недвижимости положение о наилучшем оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.*

В данном разделе проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для представленных на оценку зданий. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов. На данном этапе в ходе осмотра объектов сделаны следующие заключения: строительные объемы и планировка зданий соответствуют их функциональному назначению. Реконструкция объектов недвижимости возможна, но потребует от собственника определенных затрат на осуществление реконструкции, проведение коммуникаций и т. д., а также на переоформление документов. Кроме определенных расходов изменение функционального назначения может повлечь недоиспользование (недозагруженность) площадей объектов, в связи с чем, вряд ли будет юридически и финансово целесообразным.

2. *Юридическая возможность* - допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объектов недвижимости, и положений зонирования.

3. *Финансовая целесообразность* - допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику имущества. Учитывая физические характеристики объектов недвижимости и особенности их местоположения, наилучшим с точки зрения финансовой целесообразности будет использование их по функциональному назначению.

4. *Максимальная продуктивность* - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов. Из-за конструктивных особенностей и привязанности к местоположению, оцениваемые объекты являются специализированной недвижимостью, наилучший вариант эксплуатации которой сопряжен с выбором наиболее эффективного вида деятельности предприятия. Таким образом, максимальный доход будет получен хозяйствующим субъектом при использовании объектов оценки в соответствии с функциональным назначением.

Вывод:

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и их месторасположении, сделан вывод о наиболее эффективном варианте их использования в соответствии с назначением. В дальнейшем при расчете стоимости, Оценщик исходит из предположения об эксплуатации объектов согласно предполагаемому варианту наиболее эффективного использования как помещения свободного назначения.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1. Общие положения сравнительного подхода

Сравнительный подход (п.4 ФСО-V⁶) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход является наиболее “рыночным” из трех основных подходов к оценке рыночной стоимости оцениваемых прав на объект аренды. Использование этого подхода позволяет определить наиболее вероятную величину арендной платы за объект на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были арендованы или сданы в аренду за сопоставимый период времени. Оценка сравнительным подходом является, пожалуй, наиболее объективной.

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы арендуют и сдают в аренду аналогичные объекты, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми объектами и их аналогами. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость аренды объекта оценки непосредственно связана с ценой аренды аналогичных объектов.

Сравнительный подход может быть реализован методом парного сравнения продаж, методом относительного сравнительного анализа, методом регрессионного анализа и др.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносится корректировка.

На этапе сбора информации установлено отсутствие документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Метод сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли – продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Необходимым условием для реализации этого метода является наличие данных о продажах не менее трех-пяти сопоставимых объектов, реализованных не ранее, чем за шесть месяцев, предшествующих дате проведения оценки. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

При использовании метода сравнения продаж анализируются продажи сопоставимых объектов недвижимости и вносятся поправки в их продажные цены на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, таким образом, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект.

⁶ Источник информации: ФСО «Подходы и методы оценки» (ФСО-V), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

При реализации метода анализа продаж используют следующую технологию: на первом этапе выявляют недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка недвижимости; на втором этапе осуществляется проверка достоверности информации о сделках; на третьем – вносятся поправки к цене сопоставимых объектов.

Обычно полный набор элементов сравнения стоимости оцениваемого объекта следующий: состав передаваемых имущественных прав; условия финансирования (коэффициент ипотечной задолженности, процентная ставка, срок займа, амортизация выплат, плата за финансирование, договоры об участии); условия сделки; рыночные условия (время продажи); местоположение (экологическая привлекательность, доступ к оживленным магистралям, коммуникации, престижность); физические характеристики (физические параметры, качество строительства и эксплуатации, удобства, функциональная пригодность, площадь) и др.

В качестве единицы сравнения стоимости земельных участков принимается стоимость за 1 в. м.

После применения всех корректировок, получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

9.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок.

Метод даст достаточно точные результаты только на развитом информационно-открытом конкурентном рынке.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалист не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок на дату оценки. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м.кв. объекта.

Согласно п. 22е ФСО № 7 «Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения»:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В качестве аналогов выбраны нежилые помещения свободной планировки. Скриншоты предложений приведены в приложении к отчету.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
источник информации	https://shatura.cian.ru/sale/commercial/323050491/	https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_7568981616?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZmc2d2syZDZxOFF6cGRKIjt9sLyVyz8AAAAA	https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130.7_m_8142559093?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZmc2d2syZDZxOFF6cGRKIjt9sLyVyz8AAAAA	https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57_m_3213129228?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZmc2d2syZDZxOFF6cGRKIjt9sLyVyz8AAAAA
Адрес объекта:	Московская область, Шатура, Школьная ул., 13	Московская обл., Шатура, Академическая ул., 9	Московская обл., Шатура, пр-т Ильича, 63	Московская обл., Шатура, пр-т Ильича, 59
Общая площадь, кв. м.	204,5	360	130,7	57
Цена предложения, руб.	8 500 000	25 000 000	10 000 000	6 200 000
Стоимость 1 кв. м, руб.	41 565	69 444	76 511	108 772

Далее подробное описание вносимых корректировок.

Корректировка на дату оценки.

Корректировка на дату продажи учитывает изменение (как правило снижение) цены объекта в процессе экспозиции на открытом рынке. Для определения времени экспозиции оценщик использовал базы данных УПН и информацию из личного архива компании и пришёл к выводу, что среднее время экспозиции для объектов аналогичных объекту оценки, выбранных в качестве аналогов, не превышает среднерыночные показатели 6-12 мес. Учитывая данный факт, корректировка по данному критерию не производилась.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки.

Условия финансирования сделки (безналичный расчет, собственные средства, единовременный платеж) отражаются на цене объектов недвижимости. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ. Оценка выполняется исходя из наиболее вероятных, типичных рыночных условий. Внесение поправок не требуется, так как объекты-аналоги по данному элементу сравнения не имеют отличий от объекта оценки, способных повлиять на рыночную стоимость.

Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов являются типичными для рынка. Нетипичных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Внесение поправок не требуется, так как объекты-аналоги по данному элементу сравнения не имеют отличий от объекта оценки, способных повлиять на рыночную стоимость.

Корректировка на уторговывание

Так как Оценщиком не было выявлено в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные "предложений делать оферты" наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Для проведения цен предложений к ценам сделок, Оценщик считает целесообразным на данном этапе скорректировать цены предложений, так как цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый "торг".

По данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2024 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А. Корректировка для всех аналогов принимается для универсальных производственно- складских объектов свободного назначения и сходные типы объектов, и принимается в размере 10,6% или коэффициент – 0,89.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		
12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ		
12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ		
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов		
Таблица 469. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.		
Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	9,7% 11,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	9,8%	9,0% 10,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,1% 12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,1% 16,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства ³⁴	10,1%	9,3% 10,8%

Корректировка на площадь

Площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 кв. м для небольшого здания выше, чем удельная стоимость 1 кв. м для большого здания.

Корректировка на площадь производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2024 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А.

Расчет проводится на основании зависимости удельной цены.

**Зависимость удельной цены/арендной ставки
производственно-складского объекта от площади для
различных групп городов**

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта
от площади, доверительный интервал

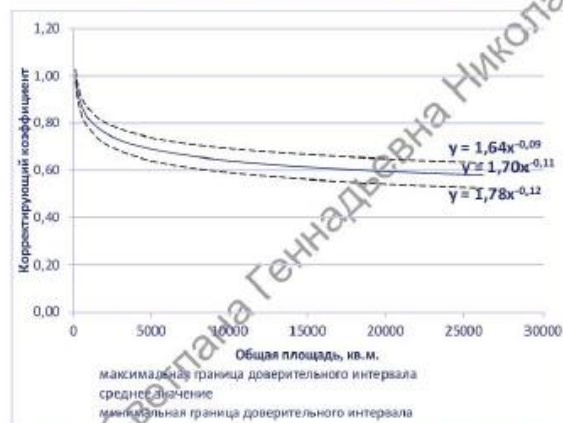


Рис. 47. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Корректировка определяется по следующей формуле.

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м

k – коэффициент торможения.

Расчет корректировки будет иметь следующий вид.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	143	204,5	360	130,7	57
Коэффициент	0,984831559	0,946831411	0,889724698	0,99462325	1,089689302
Корректирующий коэффициент		1,04	1,11	0,99	0,90

Корректировка на состояние здания

Объект оценки расположен в новом здании, объект-аналог № 1 расположен в доме старой постройки, вносим корректировку.

Корректировка на состояние производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2024 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А.



Внутренняя отделка помещений дома учитывается как отдельный элемент сравнения (см. раздел 10.10.1).

В таблице 337 приводится шкала экспертных оценок для определения физического износа³¹.

Таблица 337. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость.

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60



**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 338. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,79	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,54	0,50	0,57

Корректировка в размере 1,2 ($=1/0,83$) применяется к аналогу № 1.

Корректировка на местоположение

В каждом городе могут быть свои критерии по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне высотной застройки, объекты-аналоги расположены в сопоставимом районе г. Шатуры, корректировка не вносится.

Корректировка расположение относительно красной линии.

Объект оценки расположен на красной линии, объекты-аналоги также расположены на красной линии, корректировка не вносится.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен в подвальном помещении, аналоги на 1 этаже, вносим корректировку.

Корректировка на этаж расположения производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2024 г. под руководством к.т.н. Лейфера.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Матрицы коэффициентов			
Таблица 251. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.			
Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		наземная часть	подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,22
	подземная часть	0,82	1,00

Расчет корректировки будет иметь следующий вид:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	подвал	1/5	1	1/9	1/9
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82

Корректировка на тип помещения

Объект оценки является встроенным помещением, аналог № 2 является отдельно стоящим зданием, пристроенным к жилому дому. Корректировка вносится к аналогу № 2.

Корректировка на тип помещения производится по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2024 г. под руководством к.т.н. Лейфера. Корректировка применяется в размере 0,89 к аналогу № 2.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 178. 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

Корректировка на отдельный вход

Объект оценки имеет отдельный вход, аналоги также имеют отдельный вход, корректировку не вносим.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние производится, по данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2024 г. под руководством к.т.н. Лейфера Л.А., объект оценки без отделки, объекты-аналоги имеют отделку, необходимо внесение корректировки.

Справочником предусмотрены следующие типы ремонта:

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Таблица 95

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпательвание стен с последующей окраской или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).

Вид ремонта	Характеристика
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем, укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпательвание поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надежных конструкций и оригинального интерьера.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип ремонта	эконом	требует косметического ремонта	эконом	эконом	эконом
Корректирующий коэффициент		1,39	1,00	1,00	1,00

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 359. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,72	0,71	0,73

Ниже приведен итоговый расчет рыночной стоимости объекта с учетом вносимых корректировок.

Параметр	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Адрес объекта:	Московская область, г.Шатура, ул.Академическая, д.14, корп.1	Московская область, Шатура, Школьная ул., 13	Московская обл., Шатура, Академическая ул., 9	Московская обл., Шатура, пр-т Ильича, 63	Московская обл., Шатура, пр-т Ильича, 59
Общая площадь, кв. м.	143	204,5	360	130,7	57
Цена предложения, руб.		8 500 000	25 000 000	10 000 000	6 200 000
Стоимость 1 кв. м, руб.		41 565	69 444	76 511	108 772
Корректировка на дату оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на уторгование		0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка на площадь	143	204,5	360	130,7	57
коэффициент	0,984831559	0,946831411	0,889724698	0,99462325	1,089689302
Корректирующий коэффициент		1,04	1,11	0,99	0,90
Корректировка на состояние зданий	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	отличное
		1,20	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
		1,00	1,0	1,0	1,0
Корректировка на этаж расположения	подвал	1/5	1	1/9	1/9
		0,82	0,82	0,82	0,82
Корректировка на тип помещения	встроенное	встроенное	отдельно-стоящее	встроенное	встроенное
		1,00	0,89	1,0	1,0
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
		1,00	1,00	1,0	1,0
Корректировка на отделку	эконом	требует косметического	эконом	эконом	эконом

		ремонта			
		1,39	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		53 034	50 152	55 537	72 066
Коэффициент вариации		14,75%			
Количество корректировок		5	4	3	3
Удельный вес по количеству корректировок		17,91%	22,39%	29,85%	29,85%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.	37 305	9 499	11 228	16 578	21 512
ИТОГО стоимость объекта, руб.	5 334 575				

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО № V «Подходы и методы оценки», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется на основе обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках каждого из подходов.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Поскольку, при расчете рыночной стоимости объектов оценки, применялся только один подход сравнительный, согласование результата не проводится.

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки, представлено ниже в таблице.

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб. НДС не облагается
Нежилое помещение, кадастровый номер 50:25:0010102:3461, площадью 143 кв.м., расположенное в подвальном помещении по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Академическая, д.14, корп.1	Не применялся	Не применялся	5 334 575	5 335 000
ИТОГО				5 335 000

Оценщик

Попова Е.В.

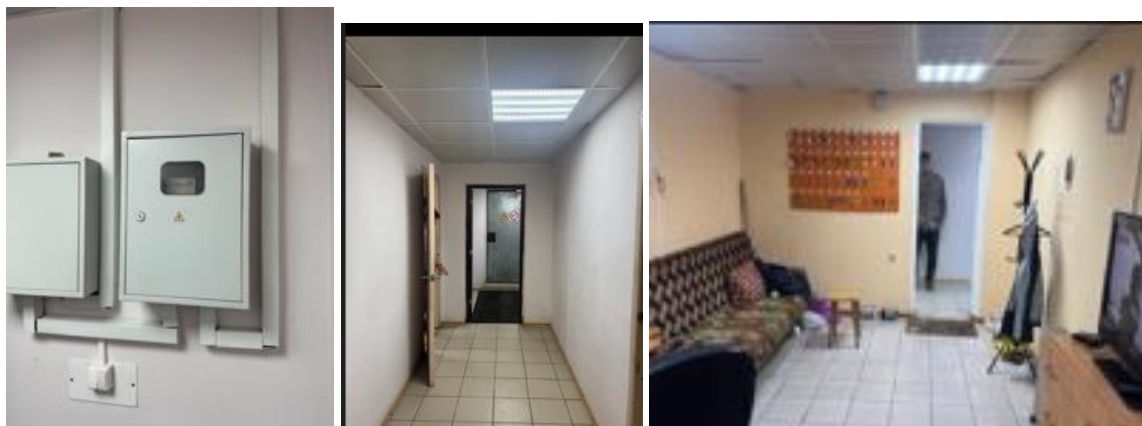
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного Отчета Оценщиком были использованы следующие материалы:

- Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки. Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611
- Свод стандартов оценки 2020 Ассоциации "Русское общество оценщиков";
- Иванова Е.Н. "Оценка стоимости недвижимости", Москва, Кнорус, 2010 г.
- Григорьев В.В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 г.
- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта оценки



Документы Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.03.2026, поступившего на рассмотрение 02.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536			
Кадастровый номер:	50:25:0010102:3461		
Номер кадастрового квартала:	50:25:0010102		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 46:257:101:000002290; Условный номер 50-50-25/034/2011-017		
Местоположение:	Московская область, г.Шатура, ул.Академическая, д.14, корп.1		
Площадь:	143		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № подвальный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	113012939		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	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		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191540001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536			
Кадастровый номер:	50:25:0010102:3461		
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		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ивановенко Андрей Николаевич		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191540001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

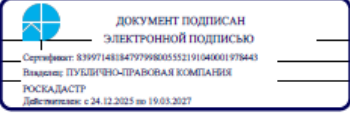
Пометление			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536			
Кадастровый номер:		50:25:0010102:3461	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОСТРОЙАЛЬЯНС", ИНН: 7730705976, ОГРН: 1147746478692
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50/025-50/025/002/2015-7638/2 21.09.2015 15:49:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		08.08.2024 14:38:10
	номер государственной регистрации:		50:25:0010102:3461-50/215/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному АО № 3, № 589719868/7755 (657830/24/77055-ИП), выдан 07.08.2024, ОСП по Центральному АО № 3
	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

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714813479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

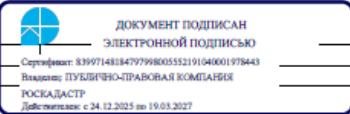
Пометление			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536			
Кадастровый номер:		50:25:0010102:3461	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		10.01.2023 13:20:22
	номер государственной регистрации:		50:25:0010102:3461-50/419/2023-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, 5603473/22/77043-ИП, № 2212911474/7743, выдан 28.12.2022, МОСП по ИПН
	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:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.09.2022 13:51:09
	номер государственной регистрации:		50:25:0010102:3461-50/215/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлено

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714813479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536			
Кадастровый номер:		50:25:0010102:3461	
		лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 24.02.2022, ИФНС России № 2 по г. Москве
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	22.08.2022 11:44:44
		номер государственной регистрации:	50:25:0010102:3461-50/144/2022-1
		срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 24.02.2022, ИФНС России № 2 по г. Москве
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27489536			
Кадастровый номер:		50:25:0010102:3461	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
		Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
		Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
		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			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Аналоги для сравнительного подхода

<https://shatura.cian.ru/sale/commercial/323050491/>

Купить помещение свободного назначения

Свободного назначения, 360 м²

Свободного назначения, 130,7 м²

Свободного назначения, 57 м²

https://shatura.cian.ru/sale/commercial/323050491/

Недвижимость в Шатуре > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Шатуре > Егорьевское шоссе > Новорязанское шоссе > Школьная улица

Обновлено: вчера, 14:55 112 просмотров, 1 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 204,5 м²

Московская область, Шатура, Школьная ул., 13 [На карте](#)

А Новорязанское шоссе 35 км от МКАД А Егорьевское шоссе 122 км от МКАД

Пожаловаться

8 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 245 000 ₽

Цена за метр 41 565 ₽

Налог НДС не включен

+7 915 097-72-01

Специалист работает с 11:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Купить помещение свободного назначения

Свободного назначения, 360 м²

Свободного назначения, 130,7 м²

Свободного назначения, 57 м²

https://shatura.cian.ru/sale/commercial/323050491/

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

Арт. 122624222 Агентство недвижимости "ДОМУС" предлагает в продажу помещение в г. Шатура, ул. Школьная, 1 этаж, 204,5 кв.м. два отдельных входа. Все коммуникации, свет 65 кВт, (бывшее кафе), внутри можно планировку менять.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

8 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 245 000 ₽

Цена за метр 41 565 ₽

Налог НДС не включен

+7 915 097-72-01

Специалист работает с 11:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ДОМУС

Суперагент

Купить помещение свободного назначения

Свободного назначения, 360 м²

Свободного назначения, 130,7 м²

Свободного назначения, 57 м²

+

https://shatura.cian.ru/sale/commercial/323050491/

Фотографии (10) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 204,5 м²

Общая площадь204,5 м²

Центральное отопление

8 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 245 000 ₽

Цена за метр41 565 ₽

НалогНДС не включен

+7 915 097-72-01

Специалист работает с 11:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_7568981616?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJBZm c2d2syZDZxOFF6cGRKIj9sLyVyz8AAAA

Купить помещение свободного назначения

Авито — объявления на сайте

Свободного назначения, 130.7 м²

Свободного назначения, 57 м²

https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_7568981616?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz...

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Кушва

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 360 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

25 000 000 Р
за всё
69 444 Р за м²

Показать телефон
в 985 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

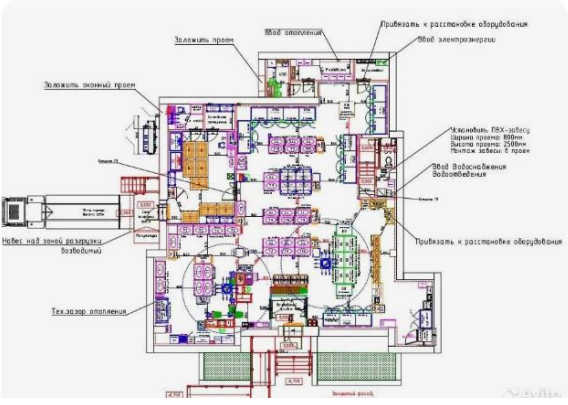
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Купить помещение свободного назначения

Авито — объявления на сайте

Свободного назначения, 130.7 м²

Свободного назначения, 57 м²

https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_7568981616?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz...

О помещении

Подписаться на продавца

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 360 м²

Мощность электросети: 120 кВт

Этаж: 1

Отопление: центральное

Высота потолков: 4.5 м

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Московская обл., Шатура, Академическая ул., 9

Скрыть карту

https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130.7_m_8142559093?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBZmc2d2syZDZxOFF6cGRKIj9sLyVyz8AAAA

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Кушва

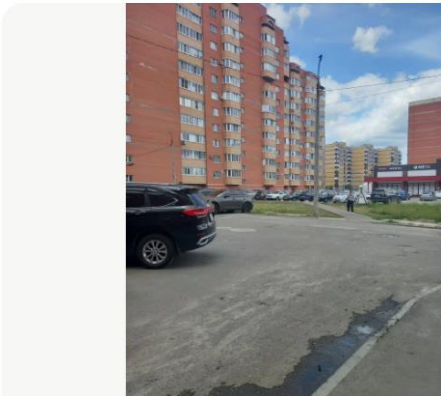
Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 130.7 м²

10 000 000 ₽ за всё

76 511 ₽ за м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



8 903 228-69-05

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Свободного назначения, 130... 10 000 000 ₽ за всё

Светлана 8 903 228-69-05

Написать сообщение

На Авито с 2026 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 130.7 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 2.7 м	

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Купить помещение свободного назначения

Авито — Объявления на сайте

Свободного назначения, 130.7 м

Свободного назначения, 57 м²

+

← ↻ https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130.7_m_8142559093?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz... 🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤

📍

Свободного назначения, 130... 10 000 000 Р за всё

Светлана 8 903 228-69-05

Написать сообщение

Описание

Помещение по адресу: Московская область, г. Шатура, проспект Ильича, д. 63.
Общая площадь – 136 м.кв.
1-й этаж здания в самом крупном жилом комплексе г. Шатуры.
Центральная улица города, напротив ГИБДД по Шатурскому району, автобусная остановка, рядом ж/д вокзал, дворец спорта «Шатура». В ноябре 2026 года заканчивается благоустройство пешеходной улицы в доль жилого дома в котором находится объект, в связи с этим пешеходный поток увеличится в несколько раз и Ваш бизнес привлечет большое количество клиентов. Помещение подходит, как для торговли, оказания услуг, банковской деятельности (имеется укрепленная комната для хранения) так и для сдачи по суточно или на длительный срок в аренду для проживания (имеются три сырых точки). Объект с ремонтом, т.е. дополнительных вложений не требуется.
В каждом кабинете (комнате) установлены кондиционеры. Имеется возможность перепланировки так как все перегородки кроме кхдм и туалета выполнены из деревянного каркаса и гипсокартона. При желании Помещение можно разделить на два самостоятельных объекта с отдельным входом в каждый. Имеется два входа (с главной улицы и со двора жилого комплекса).
Хорошая видимость со стороны пешеходных и транспортных потоков;
Возможность размещения средств наружной рекламы на фасаде здания.

Купить помещение свободного назначения

Авито — Объявления на сайте

Свободного назначения, 130.7 м

Свободного назначения, 57 м²

+

← ↻ https://www.avito.ru/shatura/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130.7_m_8142559093?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntz... 🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤

📍

Свободного назначения, 130... 10 000 000 Р за всё

Светлана 8 903 228-69-05

Написать сообщение

в каждом кабинете (комнате) установлены кондиционеры. Имеется возможность перепланировки так как все перегородки кроме кхдм и туалета выполнены из деревянного каркаса и гипсокартона. При желании Помещение можно разделить на два самостоятельных объекта с отдельным входом в каждый. Имеется два входа (с главной улицы и со двора жилого комплекса).
Хорошая видимость со стороны пешеходных и транспортных потоков;
Возможность размещения средств наружной рекламы на фасаде здания.
В помещении имеется видеонаблюдение, охранно-пожарная система безопасности, задняя дверь (второй выход во двор дома) оборудована домофоном, над входной дверью тепловая завеса.
Собственник помещения – физическое лицо. Торг уместен.
Помещение сдано в аренду.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 8142559093 · 2 сентября в 11:08 · 697 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться на объявление