

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИЭРВИ»
115191, Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ, УЛ. БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, Д.
2, ОФИС 1, ПОМЕЩ. VI

ИНН/КПП 9715396861/ 772501001 ОГРН 1217700064174;
Р/СЧ 40702810000000281123; КОР/СЧ 30101810400000000555; БИК 044525555

В ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

сайт: CRV.COMPANY

Тел: 8 495 9-605-609

e-mail: info@crv.company



ОТЧЕТ №0516/26

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И
ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЫРАЖЕННОЕ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:**

- 1. ПЛОЩАДКА ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1,0 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННАЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ, Г. ДУБНА, ПР-Т БОГОЛЮБОВА Д.24А;**
- 2. ПЛОЩАДКА ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1,0 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННАЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ, Г. ДУБНА, НАБЕРЕЖНАЯ ИМ. Д.И. МЕНДЕЛЕЕВА, КОМСОМОЛЬСКАЯ
НАБЕРЕЖНАЯ**

**ЗАКАЗЧИК: МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА ДУБНЫ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОРОДСКИЕ ПАРКИ»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «СИЭРВИ»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 18 мая 2026 г.

Дата составления отчета: 27 мая 2026 г.

Москва, 2026 год

Отчет об оценке №0516/26

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИЭРВИ»

115191, Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ, УЛ. БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, Д. 2, ОФИС 1, ПОМЕЩ. VI

ИНН/КПП 9715396861/ 772501001 ОГРН 1217700064174;

Р/СЧ 40702810000000281123; КОР/СЧ 30101810400000000555; БИК 044525555

В ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

сайт: CRV.COMPANY

Тел: 8 495 9-605-609

e-mail: info@crv.company

Сопроводительное письмо

В соответствии с Контрактом №098653-26 от 18 мая 2026 г., заключенным между МУНИЦИПАЛЬНЫМ БЮДЖЕТНЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ ГОРОДА ДУБНЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ГОРОДСКИЕ ПАРКИ" и ООО «СИЭРВИ», произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 18 мая 2026 года.

Объект оценки: Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки:

1.Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а.

2.Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости права пользования имуществом для сдачи в аренду.

Предполагаемое использование: для сдачи в аренду.

Дата оценки: 18 мая 2026 года.

Срок проведения оценки: с 18 мая 2026 года по 27 мая 2026 года.

Порядковый номер отчета: №0516/26

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступивших в силу с 07.11.2022 г.; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, вступившего в силу с 25.09.2014 г.

Итоговая величина рыночной стоимости арендной ставки по состоянию на 18 мая 2026 года, составляет:

Таблица 1

Наименование	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в год с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в месяц с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в день с НДС (округленно)
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объект оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а.	334	28	0,93
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объект оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная	334	28	0,93

Отчет об оценке №0516/26

Наименование	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в год с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в месяц с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в день с НДС (округленно)
на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.			

Примечание: Определенная величина рыночной стоимости права владения и пользования (28 руб./кв.м. в месяц с учетом НДС 22%) является удельной ставкой арендной платы за 1 кв.м. площади площадки. Итоговая арендная плата за весь объем передаваемой площади рассчитывается путем умножения указанной удельной ставки на фактическую площадь участка, предоставляемого по договору аренды.

При анализе результатов следует учитывать, что данные результаты основаны на информации, предоставленной Заказчиком, и действительны в рамках использованных в Отчете предположений и допущений, а также с учетом целей данной работы, описанных ограничительных условий и указанных факторов риска. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

**С уважением,
Генеральный директор ООО «СИЭРВИ»**



Омельчук Е. М.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	9
3.1 Сведения о Заказчике оценки.....	9
3.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.1 Местоположение объекта оценки	14
5.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
5.3 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения.....	17
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ19	
6.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен	19
6.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	34
6.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	35
6.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, относящихся к Объекту оценки	35
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
7.1 Термины и определения.....	36
7.2 Этапы процесса оценки	36
7.3 Анализ наиболее эффективного использования	37
7.4 Анализ применимости подходов	38
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ44	
8.1 Определение рыночной стоимости улучшений, входящих в состав объектов оценки в рамках затратного подхода.....	44
8.2 расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации дохода в рамках доходного подхода	51
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .56	
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	59
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	60
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	73

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения оценщиком оценки объектов оценки.

Основанием для проведения Оценщиком оценки объектов оценки является Контракт № 098653-26 от 18 мая 2026 г., заключенный между Заказчиком – МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА ДУБНЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОРОДСКИЕ ПАРКИ», и Исполнителем - ООО «СИЭРВИ».

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

Таблица 1.1

Объекты оценки	Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: 1. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а. 2. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.
Состав объектов оценки	Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: 1. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а. 2. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.
Местоположение	Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Имущественные права на улучшения	Постоянное (бессрочное) пользование
Субъект права	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА ДУБНЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОРОДСКИЕ ПАРКИ», ИНН: 5010037873, ОГРН: 1085010002439, юридический адрес: Московская область, г.о. Дубна, г. Дубна, 1-ый Театральный проезд, д.3
Существующие обременения или ограничения	-
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования имуществом для сдачи в аренду
Предполагаемое использование	Для сдачи в аренду
Дата оценки	18 мая 2026 года
Дата осмотра	18 мая 2026 года
Дата составления Отчета	27 мая 2026 года
Срок проведения оценки	с 18 мая 2026 по 27 мая 2026 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений. См. п. 4

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость имущества, округленно, составляет:

Таблица 1.2.

Наименование	Подходы (с НДС в год)		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а.	Не применялся	Не применялся	334
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.	Не применялся	Не применялся	334

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а, по состоянию на 18 мая 2026 года, составляет:

Таблица 1.3

Наименование	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в год с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в месяц с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в день с НДС (округленно)
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а.	334	28	0,93
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.	334	28	0,93

Документы, на основании которых проводилась оценка, представлены в Приложении №1 к Отчету, перечень документов находится в подразделе 5.3 данного Отчета.

2.3 АДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объект оценки	Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: 1. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а. 2. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.
Состав объекта оценки	Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: 1. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а. 2. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.
Местоположение	Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики и ссылки на подтверждающие их документы приведены в разделе 5.2 «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ»
Имущественные права на объекты оценки	Постоянное (бессрочное) пользование
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право владения и пользования / Нет данных (не учитываются)
Вид стоимости	Рыночная
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.
Предпосылки стоимости	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки; - предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; - характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования имуществом для сдачи в аренду
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для сдачи в аренду. Использование материалов отчета для целей, отличных от вышеуказанной, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Основание для проведения оценки	Контракт № 098653-26 от 18 мая 2026 г.
Дата оценки	18 мая 2026 года
Срок проведения оценки	18 мая 2026 года - 27 мая 2026 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без особенностей
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 5 настоящего Отчета
Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся Объектом оценки	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется.

Отчет об оценке №0516/26

Ограничения, а также связанные с ними допущения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Результаты оценки могут быть использованы только для целей и предполагаемого использования результатов оценки, установленных в рамках Задания на оценку. Полный перечень допущений приведен в разделе 4 настоящего Отчета. Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы между оценщиком и заказчиком.
Специальные допущения	Специальных допущений не предусмотрено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полное описание объекта оценки, содержащее количественные и качественные характеристики и ссылки на подтверждающие их документы приведены в разделе 5 «Описание объекта оценки»
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Форма составления отчета об оценке	Письменная на бумажном носителе и в форме электронного документа
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3.1

Полное наименование заказчика	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА ДУБНЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОРОДСКИЕ ПАРКИ»
Реквизиты	Почтовый адрес: Московская область, г.о. Дубна, г. Дубна, 1-ый Театральный проезд, д.3 Место нахождения, адрес: Московская область, г.о. Дубна, г. Дубна, 1-ый Театральный проезд, д.3 ИНН 5010037873 КПП 501001001 ОГРН 1085010002439 Банковские реквизиты: ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области г. Москва (л/с 20018УЩЩШ00, МБУ "ГОРОДСКИЕ ПАРКИ") Банк: ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области г. Москва БИК 004525987 казн/сч 03234643467180004800 единый казн/сч 40102810845370000004

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВании ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 3.2

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, Имя, Отчество	Кранец Наталья Игоревна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общества профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО», адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А). Регистрационный номер №1622.77 от 08.04.2021 г.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», диплом бакалавра 107724 3152139, регистрационный номер 14486. Квалификация: Бакалавр 38.03.02 Менеджмент, протокол № 51 от 25 июня 2018 г. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», диплом магистра 107724 5362318, регистрационный номер 17161. Квалификация: Магистр 38.04.02 Менеджмент, протокол № 1-М-Мв от 17 ноября 2020 г. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», диплом о профессиональной переподготовке ПП № 000186 от 06 июня 2018 г. по программе: «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 1203/2026/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 03 марта 2026 г. по 02 марта 2027 г. Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №035442-1 от 24.11.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 24.03.2014 года
Контактный телефон:	Телефон: 8 (495) 9-605-609
Место нахождения оценщика	115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 2, оф. 20
Эл. почта:	e-mail: info@crv.company
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "СИЭРВИ"
Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 115191, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 2, офис 1, помещ. VI Почтовый адрес: 115191, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 2, офис 1, помещ. VI
Банковские реквизиты:	
ОГРН	1217700064174
Дата присвоения ОГРН	от 16.02.2021 г.
ИНН / КПП	9715396861/772501001
Банковские реквизиты	р/счет 40702810000000281123 в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Москва; кор/счет 30101810400000000555

Отчет об оценке №0516/26

БИК	044525555
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 1157/2026/СП134/765 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и по причинение вреда имуществу третьих лиц. Срок действия договора страхования с 18 февраля 2026 г. по 17 февраля 2027 г. Страховая сумма: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.
Дополнительная информация	
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящим, Оценщик, выполняявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта. Настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

2. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

3. Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных расчетов, ограничивается следующими условиями и допущениями:

4. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

5. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.

6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

7. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

8. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

9. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

13. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за

любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

14. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

15. Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

18. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

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

20. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

21. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;

- Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденными протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

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.

Отчет об оценке №0516/26

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресам: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а; Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная

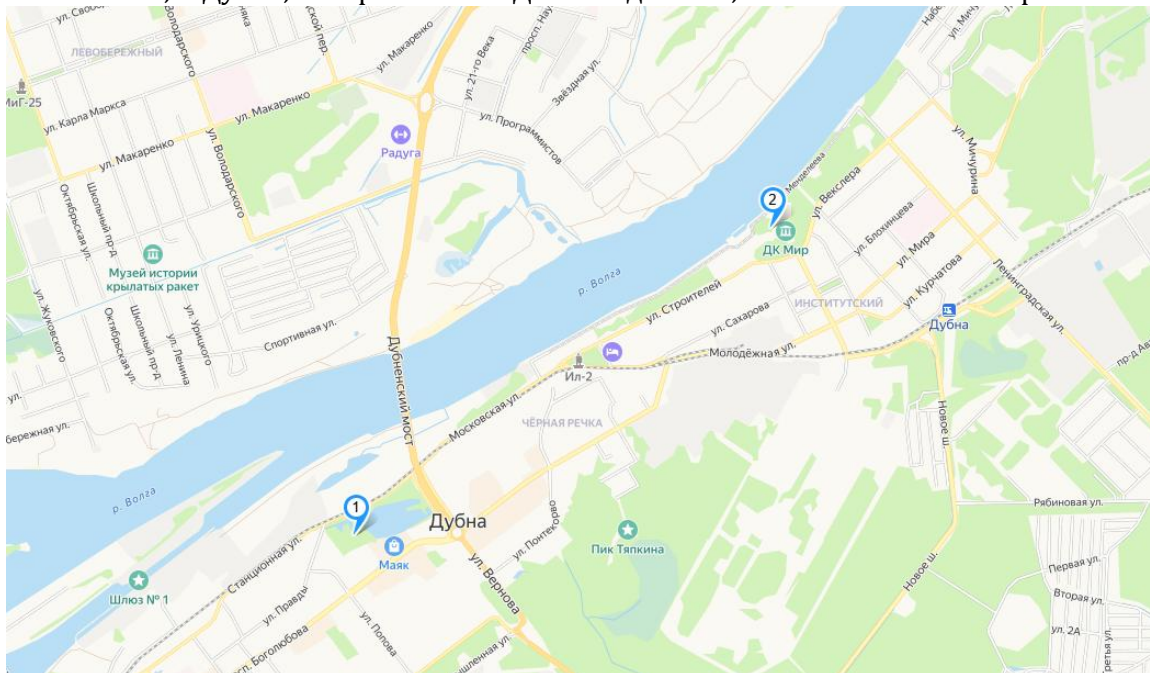


Рисунок 5.1 Местоположение объектов оценки на карте (<http://maps.yandex.ru/>)

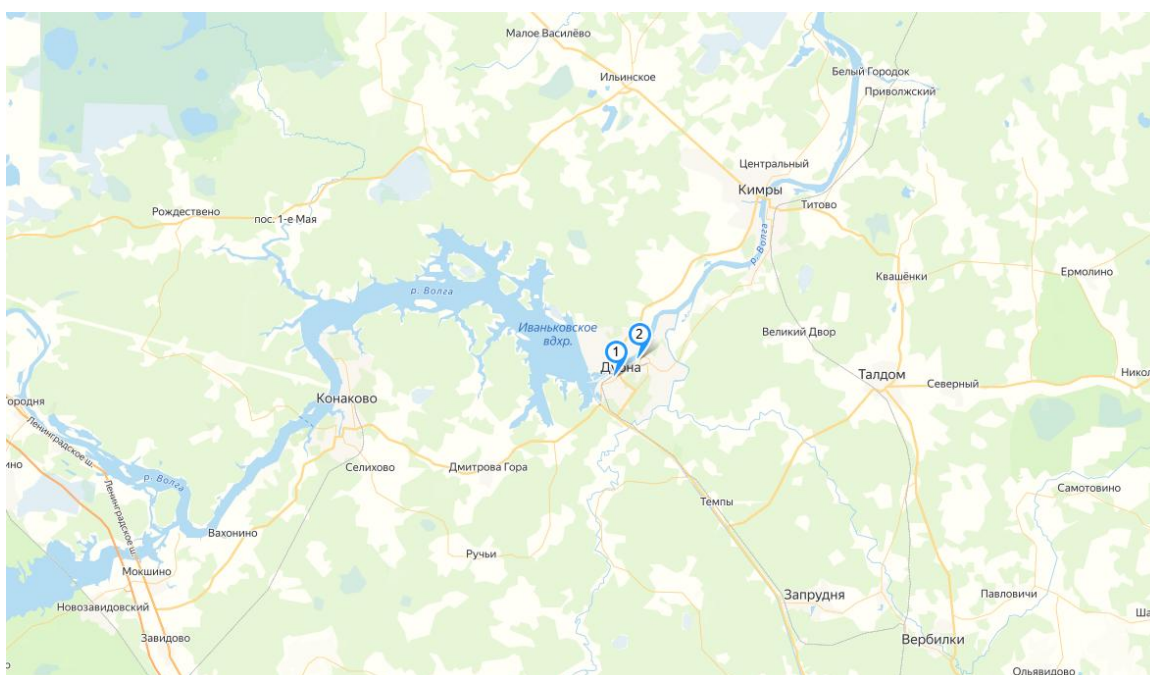


Рисунок 5.2 Местоположение объектов оценки на карте (<http://maps.yandex.ru/>)

Дубна — город, наукоград на севере Московской области (в 121 км от Москвы), крупнейший в России центр по исследованиям в области ядерной физики. Население — 74 032 чел. (2024 г.).

Город расположен на реке Волге, ограничен реками Дубной и Сестрой, каналом имени Москвы и Иваньковским водохранилищем. Единственный населённый пункт Московской области, расположенный на Волге.

Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ. Граничит на востоке и севере с Кимрским районом, на западе с Конаковским районом Тверской области, на юге с Талдомским городским округом Московской области. Территория — 6315 га. На территории города расположена Иваньковская ГЭС, по сооружениям которой проложен автомобильный переход, соединяющий район города левый берег с правым берегом, на котором находятся районы города «Большая Волга», «Чёрная речка» и «Институтская часть». Кроме того, в состав города входят бывшие деревни Ратмино, Юркино и Козлаки, а также посёлок Александровка.

Численность населения											
1959 ^[43]	1967 ^[44]	1970 ^[45]	1976 ^[44]	1979 ^[46]	1986 ^[44]	1987 ^[47]	1989 ^[48]	1992 ^[44]	1996 ^[44]	1998 ^[44]	2001 ^[44]
14 009	↗39 000	↗43 674	↗50 000	↗54 886	↗63 000	↗64 000	↗65 805	↗67 400	↗67 600	↗67 800	↘67 600
2002 ^[49]	2003 ^[44]	2005 ^[44]	2006 ^[44]	2007 ^[44]	2009 ^[50]	2010 ^[51]	2011 ^[44]	2012 ^[52]	2013 ^[53]	2014 ^[54]	2015 ^[55]
↘60 951	↗61 000	↗61 600	↗61 700	↗61 900	↗62 534	↗70 663	↗70 700	↗72 357	↗73 840	↗74 791	↗75 176
2016 ^[56]	2017 ^[57]	2018 ^[58]	2019 ^[59]	2020 ^[60]	2021 ^[61]	2023 ^[62]	2024 ^[1]				
↗75 179	↘75 018	↗75 144	↘75 001	↘74 985	↘74 183	↗74 193	↘74 032				

Таблица 5.1

Наименование	Описание
Район:	Городской округ Дубна
Преобладающая застройка микрорайона:	Район застройки городского парка
Транспортная доступность:	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом:	Хорошее
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона:	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона:	ж/д станция, остановки общественного транспорта
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	Хорошее
Дополнительная существенная информация:	-

5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки предоставлены в таблице 5.2.

Таблица 5.2

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Объекты оценки	Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: 1. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а. 2. Площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.
Местоположение	Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.
Кадастровые номера земельных участков	Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а - 50:40:0020107:3950 Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная - 50:40:0000000:4321
Оцениваемая площадь, кв.м.	1,0
Тип покрытия	Щебень, асфальт
Тип площадки	Открытая
Состояние	Удовлетворительное
Описание имущественных прав на объект оценки	
Имущественные права	Постоянное (бессрочное) пользование
Субъект права	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА ДУБНЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОРОДСКИЕ ПАРКИ», ИНН: 5010037873, ОГРН: 1085010002439, юридический адрес: Московская область, г.о. Дубна, г. Дубна, 1-ый Театральный проезд, д.3
Существующие обременения или ограничения	Нет данных

5.3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении №1:

- Выписка из ЕГРН от 06.07.2022 г.
- Выписка из ЕГРН от 06.07.2022 г

Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, вступившим в силу с 07.11.2022;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, вступивший в силу с 25.09.2014;

Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

Методические материалы и другие источники информации, используемые при проведении оценки.

-	П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 г.
-	Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002
-	"Ко-Инвест Благоустройство территорий" 2020 г.
-	Интернет ресурс maps.yandex.ru

Анализ достаточности и достоверности информации.

Отчет об оценке №0516/26

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объектов оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены в Приложении №1.

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		26/25	25/24		24/23	23/22
		1 кв.	2025	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.		214,26	+1,0	+4,9	+4,1
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.		42,6	-2,3	+8,4	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых), %	+1,5		+7,4	+8,2	+6,1

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-март 2026	Янв-март 26/25	25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-0,7	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		+0,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	1,1	+0,2	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	2,9	-10,0	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	34,4	-20,4	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	27,6	-26,7	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.	6,8	-1,5	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.	1,6	+7,5	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.	0,76	+18,0	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.	2,37	-10,1	+34,3	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	1364,4	-3,4	-0,7	+0,4	-0,6
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	112,6	+0,6	-0,6	+6,3	+12,8
9.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	15,3	+3,6	+2,6	+7,2	+6,4
10.	Оборот общественного питания, трлн. руб. янв-фев	0,75	+10,9	+8,7	+9,0	+13,9
	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	5,3	+3,3	+2,7	+3,3	+6,9
	Инфляция, %					
	- промышленная		-1,8	+1,9	+12,1	+4,0

Отчет об оценке №0516/26

- потребительская		+5,9	+8,7	+9,5	+5,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,9	+6,5	+8,5	+0,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		Янв- февр 2026	Янв- февр 26/25, %	25/24, %	24/23, %	23/22, %
	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.2026 , млрд.руб.	36,3	+4,6	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,6	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,4	0,0	в 2,1 раза	+47,2	
	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.03.2026 , трлн.руб.	149,1	+15,0	+16,9	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность)	0,353	+3,5	+39,3	-7,8	-1,1
18.	Международные резервы России (ЗВР) , на 27.03.2026г. , млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	771,7	+13,7	+25,6	+2,0	-1,7
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-5,99	+57,2	в 1,75 раза		
20.	Государственный внешний долг , на 01.04.2026г. , млрд. долл. США	61,1	+12,3	+7,5	-2,3	0.0

Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
Ключевая ставка ЦБР с 27.04.26г. , %	14,5	16,0	21,0	6,25
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	75,34	77,45	85,75	61,91
Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	106,54	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

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

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге, видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

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

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать всё возрастающие внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Великобритании, Японии (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. В условиях снижения военно-политического влияния стран Запада, при нарастающих международных конфликтах и падении мировой логистики Россия, обладая всей необходимой энергетикой и сырьём, имеет большие возможности длительно сохранять экономическую и политическую стабильность и возможности для роста экономики и благополучия населения.

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу

Отчет об оценке №0516/26

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

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

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

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок. В 1 квартале 2026 года в условиях падения на **26,7%** объемов ввода в эксплуатацию цены на новое жильё показали рост на 3,6% по сравнению с 4 кв. 2025 года.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Наблюдается стабилизация спроса и рост цен в 1 кв. 2026 года на 2,0%.

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

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

перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, 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 роста экономики, социально-культурного развития общества, развития рынка недвижимости и строительных технологий будут предъявляться повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и разумный 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 денежно-кредитной политике, в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствовало бы восстановлению деловой активности общества, стабильности доходов бизнеса и населения, финансовому оздоровлению предприятий и росту внутренних инвестиций. Как следствие, это повлекло бы восстановление экономически обоснованного спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Но, учитывая денежно-кредитную нестабильность, высокую стоимость кредитов и рост задолженности организаций, высокий и длительный уровень инфляции и волатильности рубля, отсутствие перспектив инвестирования и развития производственного бизнеса в условиях закредитованности, рынок недвижимости сохраняется и развивается в основном как альтернатива сохранения сбережений и накоплений.

В этих условиях не ожидается повышения спроса и объема сделок при незначительном (на уровне инфляции) росте цен всех сегментов рынка недвижимости.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике. март 2026 года¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора

+1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г.

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

4. Динамика по объемам строительных работ в марте составила

-1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январе-феврале 2026 года.

5.Объёмы оптовой торговли¹ в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

6.Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила

+0,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после

+1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

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

8.В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г¹ в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г.

Оборот розничной торговли² в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после

+2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г.

Платные услуги населению³ в марте также ускорились до уровня

+3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

9.Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

10.На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце.

Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года. Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее.

Отчет об оценке №0516/26

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

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

Отчет об оценке №0516/26

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,2	3,1	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-8,2	-3,0	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-9,9	-6,8	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,8	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,4	1,9	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-10,9	-7,5	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	-7,2	-5,5	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и попурпеллы	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-2,4	-1,4	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Социально-экономическое положение Московской области в январе-марте 2026 года ²

1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2026 г.	В % к		Январь- март 2026 г. в % к январю- марту 2025 г.	Справочно		
					март 2025 г. в % к		январь- март 2025 г. в % к январю- марту 2024 г.
		февралю 2026 г.	марту 2025 г.		февралю 2025 г.	марту 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	111,7	103,1	101,9	113,1	103,1	104,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	676 312,8	117,4	106,4	102,4	113,2	119,3	119,7
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	736,5	123,6	53,0	55,9	93,3	164,9	152,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	441 834,8	116,2	103,8	103,7	116,3	102,0	103,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	105 471,8	100,3	103,1	104,2	103,1	104,4	103,0
Индекс потребительских цен, %	x	100,9	105,9	105,7	100,6	110,2	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	100,0	103,0	103,7	100,7	111,8	111,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 023	90,4	92,8	93,9	101,0	69,0	67,8
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	2 106 350,2	x	x	104,0	x	x	106,4

	Февраль 2026 г.	В % к		Справочно	
				февраль 2025 г. в % к	
		январю 2026 г.	февралю 2025 г.	январю 2025 г.	февралю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	121 308,0		116,7	98,5	118,9
реальная	x	96,9	110,5	97,6	108,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	134 247,2	83,1	121,0	206,1	98,1

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-феврале 2026 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составил 97,8%.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 80,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,3%.

² Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64494>

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,5%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2026 г. составил 49 121,9 млн рублей или 94,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 125,5% к февралю 2026 года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в марте 2026 г. на 22 389,2 млн рублей или 94,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2026 г. составил 116 676,1 млн рублей или 85,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-марте 2026 г. на 53 235,8 млн рублей или 84,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

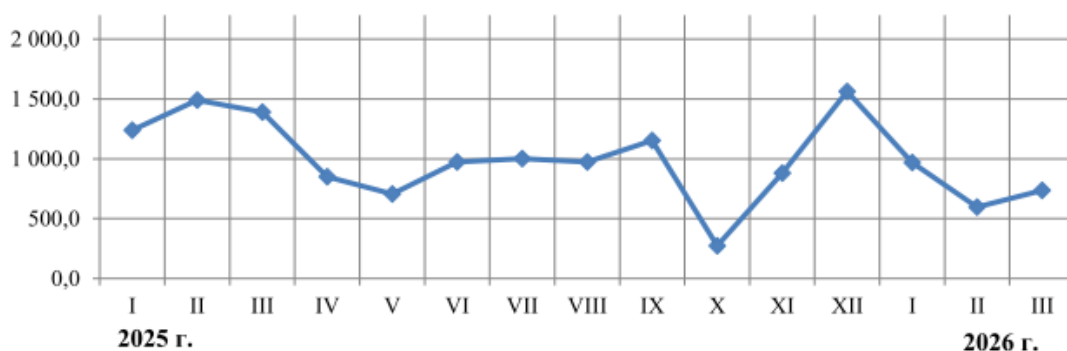
В марте 2026 г. организациями-застройщиками возведено 27 жилых домов. Населением построено 3 204 жилых домов, из них 795 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 662 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 736,5 тыс. кв. м.

В марте 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 491,9 тыс. кв. метров (из них 102,5 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 66,8% от общего объема жилья, введенного в марте 2026 г.

В январе-марте 2026 г. организациями-застройщиками возведено 47 жилых дома. Населением построено 13 066 жилых домов, из них 3 597 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 20 755 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 2 301,9 тыс. кв. м.

В январе-марте 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1 949,2 тыс. кв. м (из них 444,7 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 84,7% от общего объема жилья, введенного в январе-марте 2026 г.

Динамика ввода в действие жилых домов
тыс. кв. м общей площади



Согласно результатам выборочного обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 февраля, индекс предпринимательской уверенности строительных организаций в I квартале 2026 г., рассчитанный исходя из прогнозных оценок численности занятых и фактической оценки портфеля заказов, составил -15.

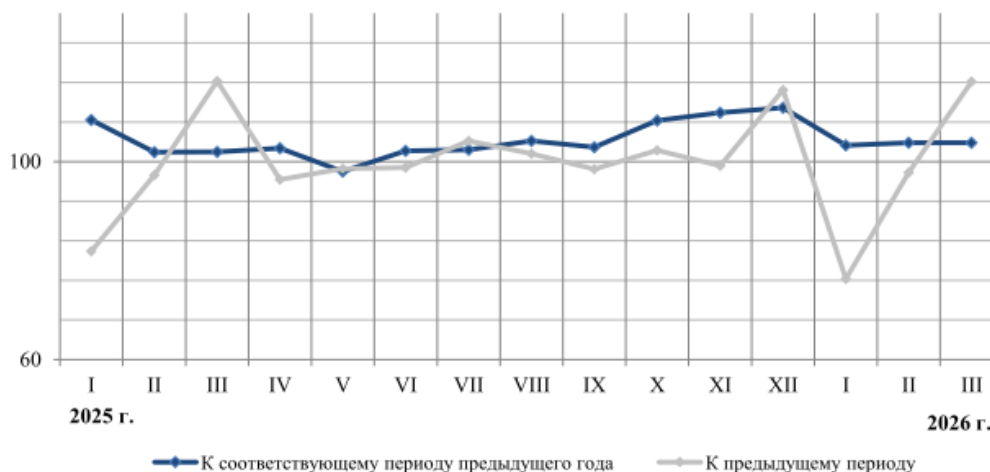
Грузооборот автомобильного транспорта в январе-марте 2026 г. по предварительным данным составил 3 455,9 млн тонн-километров (97,7% к соответствующему периоду предыдущего года). Перевезено (отправлено) грузов – 13,1 млн тонн.

В январе-марте 2026 г., по предварительным данным пассажирооборот составил 2 269,7 млн пасс.-километров (100,2% к соответствующему периоду предыдущего года).

Автобусами (по маршрутам регулярных перевозок) перевезено – 179,3 млн пассажиров.

Оборот розничной торговли в январе-марте 2026 г. составил 1 204,0 млрд рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-марте 2026 г. составил 554,8 млрд рублей (или 105,1% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года), непродовольственными товарами – 649,2 млрд рублей (102,5% соответственно).

Динамика оборота розничной торговли
в сопоставимых ценах, в процентах



В марте 2026 г. оборот розничной торговли на 98,9% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,1% (в марте 2025 г. – 98,9% и 1,1% соответственно).

Оборот розничной торговли
по хозяйствующим субъектам в январе-марте 2026 г.
в процентах к итогу



В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-марте 2026 г. составил 46,1%, непродовольственных товаров – 53,9% (в январе-марте 2025 г. – 45,3% и 54,7% соответственно).

В IV квартале 2025 г. на территории Московской области функционировало 106 розничных рынков (в IV квартале 2024 г. – 110), в том числе специализированных – 55, универсальных – 51.

В I квартале 2026 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие организации розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 8,8% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как благоприятную, 65,2% – удовлетворительную и 14,2 – неблагоприятную, 13,7% прогнозируют ее улучшение во II квартале 2026 года, 56,4% считают, что экономическая ситуация не изменится, 14,7% – что ухудшится. Индекс предпринимательской уверенности в розничной торговле в I квартале 2026 г.

составил (- 4,1%) против (-4,74%) в IV квартале 2025 года. Среди факторов, ограничивающих деятельность розничных организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют высокий уровень налогов – 38,7%, недостаточный платежеспособный спрос – 32,4%, высокая конкуренция со стороны других организаций розничной торговли – 28,4%, а также высокая арендная плата - 21,1%.

В январе-марте 2026 г. по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 310,7 млрд рублей, или 104,2% (в сопоставимых ценах) к январю-марту предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе-марте 2026 г. по предварительным данным, составил 3 168,9 млрд рублей, или 96,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства в январе-марте 2026 г. приходилось 16,6% оборота оптовой торговли.

На 1 апреля 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Московской области, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 560,9 тыс., из них 186,9 тыс. юридических лиц, 371,5 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В марте 2026 года зарегистрировано 0,9 тыс. организаций (в марте 2025 г. - 1,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 1,6 тыс. (в марте 2025 г. - 1,4 тыс. организаций).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-декабре 2025 г. составил 38 359 346,6 млн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения – 1 397 976,4 млн рублей (3,6% от общего объема), краткосрочные – 36 961 370,2 млн рублей 96,4%.

Инвестиции в нефинансовые активы. В январе-декабре 2025 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 1 680 415,4 млн рублей, из них 99,1% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Затраты организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на приобретение основных средств, бывших в употреблении у других юридических и физических лиц, и объектов незавершенного строительства, в январе-декабре 2025 г. составили 32 708,4 млн рублей (в январе-декабре 2024 г. – 62 788,7 млн рублей).

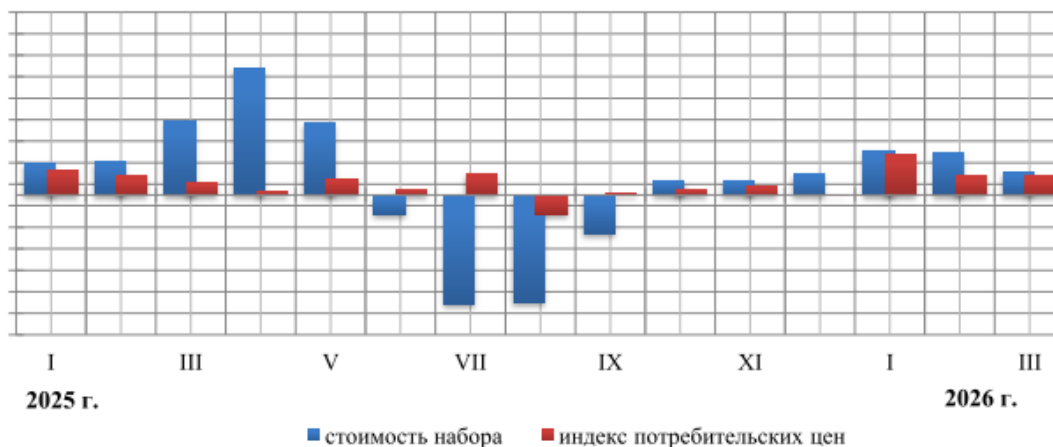
В январе-марте 2026 г. по сравнению с январем-мартом 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,7%, в том числе на продовольственные товары - 104,1%, непродовольственные товары - 103,1%, услуги - 110,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в марте 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Московской области в конце марта 2026 г. составила 31 328,09 рубля, что на 0,8% выше уровня прошлого месяца, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 3,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2026 г. составила 8 260,22 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с февралем 2026 г. на 1,1%, по отношению к декабрю предыдущего года - на 5,2%.

**Динамика стоимости минимального набора продуктов питания
и потребительских цен на товары и услуги
на конец периода, в процентах к предыдущему периоду**



Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-марте 2026 г. относительно января-марта 2025 г. составил 103,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 110,1% в обрабатывающих производствах - 102,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 114,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 110,0%.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовых, транспортных и других налогов, не входящих в себестоимость) в марте 2026 г. составили за тонну: на картофель - 22 967,19 рублей, крупный рогатый скот - 163 193,87 рубля, молоко сырое крупного рогатого скота - 42 562,33 рубля.

В январе-марте 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 112,3% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 105,2%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 121,8%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 117,7%.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>

6.1 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Сегментирование рынка - это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит имущество, входящие в состав объекта оценки.

Имущество, расположенное г. Дубна, относится к сегменту нежилой недвижимости, в частности к открытым площадкам.

Обзор рынка аренды открытых площадок

Открытая площадка, согласно ГОСТу 9.103 — это место хранения, представляющее закрытое помещение с принудительной или естественной вентиляцией, не имеющие устройства для отопления. Вопреки данному определению арендодатели предлагают в аренду «открытые площадки», подразумевая некий участок земли, чаще без строений, навесов и прочих обременений.

При поиске объявлений о данном виде аренды в интернете можно использовать разные формулировки: «аренда открытой площадки», «аренда территории», «открытое хранение» или «аренда земли», «аренда участков земли». Все эти выражения будут подразумевать аренду некоего объекта под открытым небом, на улице, не в помещении. Остальные параметры объектов будут описаны индивидуально.

Для чего можно арендовать открытую площадку

В связи с кризисом на рынке коммерческой и жилой недвижимости девелопмент большого количества проектов отложен или полностью отменен. Одновременно с этим, во время кризиса 2008 и ранее у государства было куплено, взято в долгосрочную аренду большое количество земельных участков. Собственники простаивающих земельных активов часто сдают в аренду площадки.

Цели аренды открытой площадки можно объединить в следующие группы:

Аренда площадки для парковки является необходимой, если вы арендуете производственный или складской объект, не предоставляющий достаточного количества парковочных мест. Участок земли неподалеку важно арендовать и для служебного транспорта, и для грузовых автомобилей, и для персонала.

Аренда территории для стоянки, как уже говорили в статье про служебный транспорт, отличается от парковочных условий возможностью долгосрочного нахождения автомобилей, перегрузки товара, мелкого ремонта и сервисного обслуживания.

Чаще всего встречается аренда площадки под хранение, когда открытое пространство используется для создания открытого склада, на котором часто организуют и точку продажи того, что хранится. Выбирают такой формат хранения для крупногабаритных товаров или составляющих (чтобы избежать активного воровства), изделий, которые легко переносят перепады температур и уровня влажности (на открытых площадках «Восков Технопарк» хранятся, например, бетонные опалубки для люков, а также кабины биотуалетов), а также товары накапливают перед отправлением в утиль (например, отработанные бочки и цистерны).

Инфраструктура при аренде территории

В первую очередь важно, огорожен ли открытый склад или парковка. Иногда участки ограничены естественными преградами – кустарниками, насыпями и прочим (как в случае с площадки под склад вдоль железнодорожных путей, где предусмотрена зона отчуждения). Бетонные ограждения хороши для складирования и парковки. Сетка-рабица, забор из металлического листа – хорошие варианты ограждений. Если участок не огорожен, имейте в виду, что данные затраты придется понести арендатору. Минимальная цена ограждения периметра сейчас – около 300 рублей за погонный метр.

Важно предоставление охраны арендуемой площадки. Если участок земли не эксплуатируется, то и охраны, как правило, нет. Если вы берете в аренду открытую площадку, являющуюся частью большой территории, то охрана, как правило, предоставляется владельцем или арендодателем. Материальная ответственность охраны за товар или автотранспорт, однако, невелика, в основном, они осуществляют контроль и надзор, полноценную сохранность груза арендатору придется обеспечивать самостоятельно. Арендодатели, для которых аренда территории – это готовый работающий бизнес, в дополнение к дежурству нарядов охраны организуют еще и видеонаблюдение за территорией.

Далее при поиске площадки под склад необходимо обращать внимание на подъездные пути. Удаленность и заброшенность дорог подходит для долгосрочного стационарного хранения, когда не нужны будут сортировки, частые привозы и вывозы, перегрузки и прочие активные действия. Для организации оперативной работы склада открытого хранения грузов нужно искать площадки с удобными асфальтированными подъездами, в достаточной удаленности от транспортных потоков и, соответственно, пробок.

Освещение на открытых площадках в Санкт-Петербурге чаще предоставляется, если объект является для арендодателя частью зарабатывающего актива, и он позаботился о том, чтобы площадкой

было удобно пользоваться, продумал возможные варианты использования и сделал вложения в инфраструктуру. По большей части аренда отдельных земельных участков является некоей временной мерой, чтобы актив, который изначально предназначался для других целей, не простаивал без дела, поэтому на многих освещение, требующее временных и денежных затрат, отсутствует. Самое удобное освещение – это мачтовое, сейчас на КАД в СПб производят замену как раз на такие фонари по всей окружности.

Мачтовое освещение на открытой площадке

Мачтовое освещение на открытой площадки, на объекте, продвигаемом агентством «spb4rent»

Оснащение открытой площадки под аренду электричеством. Тут вопрос еще сильнее завязан на цели собственника/арендодателя, так как свободные мощности, особенно в черте города, достаточно ограничены. И при наличии на едином объекте одновременно производственно-складских площадей и открытых площадок, арендодатель скорее направит подключение электрических мощностей на внутренние помещения, нежели отдаст их арендатору открытой площадки. Однако, в объявлениях можно найти объекты складов открытого хранения с предоставлением мощностей. Иногда у арендодателя есть автономный источник, газогенератор, например, который позволяет вырабатывать электроэнергию без участия монополиста.

Бытовые удобства на открытой площадке, подача воды, бытовки, канализация предоставляются не повсеместно. Это не является неким стандартом подготовке объекта к аренде. Открытые площадки в черте города чаще всего оборудованы ливневой канализацией. Бытовых же труб, как правило, не устанавливают. Ставят «синие домики» - кабинки биотуалетов. Воду поставляют, только если рядом есть другие объекты недвижимости: промышленного, офисного, торгового или жилого назначения. Бытовку в виде соответствующим образом оборудованного контейнера можно установить с разрешения владельца, или же сам арендодатель предложит вам ее в аренду. На открытых участках в аренде под парковку проще установить контейнер или какой-то старый остов железного гаража, чтобы не тратить средства на новый офисно-бытовой контейнер.

Меры пожарной безопасности на открытых площадках различаются для автостоянок и открытых площадок под склад. Для парковки или стоянки важно соблюдать противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий до границ открытых площадок для хранения автомобилей. Средства тушения и прочие требования для открытой площадки не применяются. При хранении материалов на открытой площадке площадь одной секции (штабеля) не должна превышать 300 м², а противопожарные разрывы между штабелями должны быть не менее 6 м. Средства тушения, требования к упаковке, форме складированию зависят от самого предмета на хранении. Правила могут быть очень разными для продукции различных типов воспламенения.

Один из самых уникальных параметров, относящихся к инфраструктуре объектов недвижимости, у открытых площадок – это наличие железнодорожных путей. Часто фонд городского имущества распродает участки, прилегающие к веткам железных дорог, которые выведены из эксплуатации. Оборотистый и предприимчивый девелопер, если в ближайшем будущем не собирается делать масштабное строительство на участке, и у него нет особых предписаний, не демонтирует ветку ж/д. И превращает наличие подъезда для вагонов поезда в преимущество своего объекта. Если развозка товара, или же поставка сырья может осуществляться по железной дороге, то открытый участок надо брать в аренду именно при наличии этой опции.

В «Восков технопарк» была своя заводская железнодорожная ветка, по ней в 50-60-е годы на территорию «Сестрорецкого инструментального завода имени Воскова» поставляли дизельное топливо для котельной. В 2009 году ветка была демонтирована, так как доступ к ней от основной дороги был уничтожен несколькими годами ранее при строительстве жилого комплекса неподалеку.

Виды открытых площадок

Основной критерий классификации открытых площадок – это покрытие земельного участка. Данный критерий определяет цену и срок аренды, так как показывает были ли произведены финансовые вложения в объект и насколько арендный профиль долгосрочен для конкретного арендодателя. Различают следующие виды:

Грунтовое покрытие – это естественный грунт данного участка, выровненный и досыпанный на ямах, колеях и прочем. Недорогостоящий вариант, так как грязь, отсутствие канализации и признаки недолговечности аренды;

Покрытие щебнем – более продвинутый вариант, требует затрат. Однако ограничивает использование участка, предполагая только парковку/стоянку. Использование территории с

щебневым покрытием как площадку для складирования материалов, особенно, если движение товара происходит часто, затрудняет и замедляет процесс;

Покрытие асфальтной крошкой – вариант более дешевый для арендодателя, чем щебень. В эксплуатации он более «грязный», с другой стороны, качественно укатанная крошка, подходит для открытых складов;

Открытые бетонные площадки, или участки с покрытием из бетонных плит, прекрасно подходят для парковки и хранения. Как правило, это бетонные плиты, уложенные в советский период, так как сейчас подобные технологии очень дороги и долго окупаются;

Асфальтированные площадки – это самый дорогой вид территорий. Наличие такого покрытия свидетельствует о серьезности сроков аренды, сформулированности планов арендодателя (это значит, он не будет строить промышленное здание именно на этом участке земли), так как себестоимость асфальтирования одного квадратного метра сейчас около 2000 тысяч рублей. И на 1 год делать данные вложения нерентабельно. Такие площадки удобны в эксплуатации, хорошо смотрятся и долго служат.

Цена аренды открытой площадки

Цена аренды открытой площадки зависит от покрытия и местонахождения. От инфраструктуры цена зависит в меньшей степени. Стоимость аренды территории сейчас варьируется от 25 рублей за кв.м до 150 рублей за кв.м для асфальтированной площадки (в черте города на территории промышленного или складского комплекса).

6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком был проанализирован первичный рынок предложений по продаже подобного имущества. Объект оценки – площадка, информация о ценах представлена ниже.

Для подбора предложений аренды используем базу объектов недвижимости следующих СМИ по недвижимости www.afy.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru (Недвижимость и цены), www.cian.ru и www.irr.ru (Из рук в руки). Итак, возьмем по одному - три объекта из каждого источника.

www.avito.ru:

1. Сдается 2,5 Га открытых площадей (нет колеевости: основа несколько слоев 0,5 м на глубину+ асфальтная крошка) 13 км от МКАДа. Двое ворот (техническое оборудование) + 1 пожарный выход(вывоз снега), забор по периметру, видеоохрана. На территории есть отдельно стоящее 2-х этажное здание: под охрану, склад, цех под мелкий ремонт грузовиков. На территории есть электричество, с территории отведены водостоки. Стоимость долгосрочной аренды 90р\м² - цена аренды от собственника обсуждается.

2. Собственник сдаёт в аренду открытую площадку. Расположена по адресу: МО, г. Климовск, ул. Товарная, д. 32, стр. 1. Проезд по Варшавскому шоссе, 30 км от МКАД. Свободная площадь 5 000 кв.м. На территории находится действующий Ж/Д тупик общей протяжённостью 600 метров. Пути приподняты и подходят для разгрузки сыпучих грузов. Территория огорожена и охраняется. Возможно использование под автостоянку, склад металлоконструкций, размещение складских или производственных цехов. Арендная ставка: 100 руб./кв.м./мес.

3. Доброго времени суток, коллеги. Предлагаю Вам ознакомиться с предложением нашей компании по аренде открытой площадки на объекте по адресу: "ул. Котляковская, дом 7/8". Удаленность от города – 5 км. На территории: 1. Круглосуточное видеонаблюдение; 2. Круглосуточная охрана; Транспортная доступность территории позволяет беспрепятственно размещать на территории стоянку автотехники, такси, размещение контейнеров. Территория хорошо освещена и находится в центре объекта. 140 руб/мес.

www.afy.ru:

Площадка 7000 кв.м в Одинцово, ул. Баковская, 560 000 руб. Сдается асфальтированная территория для складирования или для грузового автотранспорта при необходимости свет, вода, офис. Отличный подъезд для любого транспорта.

www.realty.dmir.ru:

1. Аренда в г. Наро-Фоминск. Площадка 30-300 кв.м. Без комиссии. Сдается ровная асфальтированная площадка. Пропускная система, охраняемая территория, 6 кВт мощность, вода. Ю./а, долгосрочная. 130 рублей кв.м в месяц. При необходимости офисы, гаражи, производственные

помещения, холодные и теплые склады, низкотемпературные камеры, торговые площади, квартиры, участки, дома, доверительное управление объектами в Наро-Фоминском и Одинцовском районе. 8-915-241-82-33

2. Собственник сдаёт в аренду открытую площадку. Расположена по адресу: МО, г. Подольск, ул. Лобачёва, д. 11а. Проезд по Варшавскому шоссе, 20 км от МКАД. Свободная площадь 3 000 кв.м. На участке расположено административное здание общей площадью 250 кв.м., гаражи 56 кв.м. и 40 кв.м. Территория огорожена и охраняется. Арендная ставка: 100 руб./кв.м./мес.

3. Собственник сдаёт в аренду открытую площадку. Расположена по адресу: МО, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Станционная, д. 4. Проезд по Каширскому шоссе, 30 км от МКАД. Свободная площадь 6 000 кв.м. Большая часть площадки забетонирована. На участке расположено складское здание общей площадью 210 кв.м. На территории находится действующий Ж/Д тупик общей протяжённостью 420 метров. Пути приподняты и подходят для разгрузки сыпучих грузов. Территория огорожена и охраняется. Арендная ставка: 100 руб./кв.м./мес.

www.cian.ru:

Открытая площадка под складирование или стоянка автотранспорта, охрана. Троицк, Калужское шоссе, 22 мин на автомобиле м. Теплый стан, 1500 м², стоимость 97,500 р.

www.irr.ru:

Аренда помещения, общая площадь от: 160 кв.м.

Новорижское ш. 22 км от МКАД. Холодные ангары: 166 кв.м (3600 руб./кв.м/год), 460 кв.м (2640 руб./кв.м/год, сдаётся вместе с открытой бетонной площадкой 3000 кв.м, стоимость площадки 1200 руб./кв.м/год). Пропускная система, охрана. Ангараы, площадки, офисы. Без комиссии! (Лот 56537).

Определяем стоимость квадратного метра для каждого объекта и суммируем: 90+100+140+80+130+100+100+65+100=905 руб.

Считаем среднюю стоимость аренды одного квадратного метра открытой площадки в месяц: 905/9 аналогичных объектов= 100,5 руб. за 1 квадратный метр аренды открытой площадки в месяц.

6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

К факторам, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов можно отнести:

- Тип площадки: открытая/закрытая/с навесом.
- Наличие покрытия: асфальт/плиты/грунт.
- Площадь.
- Состояние и т.д.

6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

1. Оцениваемый объект принадлежит к рынку прав владения и пользования.

2. Оценщиком был проанализирован вторичный рынок предложений по аренде подобного имущества. Объект оценки – площадка.

3. Цена аренды открытой площадки зависит от покрытия и местонахождения. От инфраструктуры цена зависит в меньшей степени. Стоимость аренды территории сейчас варьируется от 25 рублей за 1 кв. м до 150 рублей за кв. м для асфальтированной площадки.

4. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов:

- Тип площадки: открытая/закрытая/с навесом.
- Наличие покрытия: асфальт/плиты/грунт.
- Площадь.
- Состояние и т.д.

5. При расчете объекта оценки Оценщиком были подобраны максимально подходящие аналоги из рассматриваемого сегмента рынка.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки³. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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.

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.

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

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

Аналог Объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам Объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта

³ Ф3-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13

оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135;

- сбор и анализ информации, доступной участником рынка на дату оценки, необходимой и достаточной для проведения оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки⁴. При этом оценщик учитывает допущения оценки и компетентность источника информации, и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. 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;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости). При применении нескольких подходов и методов оценщиком обязательно используется процедура согласования их результатов;

- определение итоговой стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Таким образом расчет рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из их наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату проведения оценки.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1.Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2.Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3.Финансовая оправданность — рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

4.Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех физически возможных, юридически допустимых и экономически осуществимых возможных вариантов использования объекта оценки наилучшим признается тот, который обеспечивает максимальную продуктивность (то есть максимальную доходность при минимальных рисках).

Вывод

Объекты оценки представляют собой открытые площадки с твердым покрытием (щебень, асфальт), расположенные в городских парках.

1.Юридическая допустимость: Размещение нестационарных торговых объектов, объектов бытового обслуживания, точек проката и общественного питания на данных территориях разрешено законодательством РФ и правилами благоустройства г.о. Дубна.

⁴ Согласно ФСО III п. 10 признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

2. *Физическая возможность*: Площадки имеют твердое покрытие, подведены коммуникации, что позволяет разместить нестационарный объект без капитального строительства.

3. *Финансовая оправданность*: Арендный бизнес в формате нестационарных объектов в парковых зонах является высокорентабельным в силу высокого пешеходного трафика.

4. *Максимальная эффективность*: Наиболее эффективным использованием 1 кв.м. данной площадки является его сдача в аренду под размещение нестационарного объекта (киоск, кофе-пойнт, pavilion), при условии несения всех эксплуатационных расходов арендатором.

Именно данный вариант использования принят Оценщиком в качестве базы для формирования доходного подхода и расчета рыночной арендной ставки.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

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

3. 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).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

• цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

• мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

4. 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.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

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

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

Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели, задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов.

В процессе работы над определением стоимости Объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и сравнительного подходов для определения ставки аренды является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подходов при расчёте величины стоимости Объекта оценки и использовать доходный подход, а затратный использовать в рамках доходного для определения рыночной стоимости площадки. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Методы доходного подхода основаны на определении текущей стоимости ожидаемых в будущем доходов от использования объекта оценки. В рамках настоящего Отчета доходный подход применялся для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с ФСО V, сравнительный подход применяется при наличии на рынке достаточного количества информации о сделках и предложениях с сопоставимыми объектами. Объект

оценки представляет собой специфический имущественный комплекс (площадку под нестационарный объект внутри городского парка). Анализ открытых источников (Авито, ЦИАН, АФИ) показал отсутствие репрезентативной базы данных по предложениям аренды аналогичных площадок именно в парковых зонах г. Дубны с сопоставимыми условиями подключения к инфраструктуре и назначением. Внесение множественных корректировок на различие локаций, инфраструктурных условий и назначения объектов приведет к существенному искажению результата и потере достоверности. На основании изложенного, Оценщик принял решение не применять сравнительный подход ввиду недостаточности и несопоставимости рыночных данных.

Методы затратного подхода основаны на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом, функциональным и экономическим устареванием. В рамках настоящего Отчета оцениваются права владения и пользования. В связи с вышеизложенным, затратный подход «в чистом виде» к оценке не применялся, а применялся в части доходного подхода для определения стоимости объекта недвижимости.

ВЫВОД: таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, применялся доходный подход (затратный применялся в части доходного подхода для определения стоимости объекта недвижимости).

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объектов оценки. Под стоимостью воспроизводства или замещения оцениваемых объектов понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного, нового объекта или максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам. Требования минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по всем своим характеристикам аналога.

Согласно затратному подходу общая стоимость объектов недвижимости без учета земельного участка определяется как сумма рыночной стоимости затрат, необходимых для создания точных копий объектов недвижимости с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение за вычетом потерь стоимости вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен. Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Стоимость замещения может быть определена следующими методами:

- ✓ Метод анализа сметы.
- ✓ Метод составления сметы.
- ✓ Метод разбивки по видам работ.
- ✓ Ресурсный метод.
- ✓ Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс, КО-ИНВЕСТ и др.).
- ✓ Метод рыночных аналогов.

Нами был использован метод проектных аналогов (КО-ИНВЕСТ).

Общая формула метода проектных аналогов выглядит следующим образом:

$$ПВС = C_{спр} * S_{об} * K_{попр} * K_{общ} * K_{рег} * K_{тек} * K_{ндс} * K_{пр.пр.}, \text{ где}$$

$C_{спр}$ - стоимость строительства одной единицы площади/объема оцениваемого объекта;

$S_{об}$ - общая площадь/рабочий объем, кв.м./куб.м;

$K_{попр}$ - произведение всех вводимых поправочных коэффициентов, выраженное в десятичных дробях (на группу капитальности, на климатический район и т. п.);

$K_{\text{общ}}$ - корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади

$K_{\text{рег}}$ - региональный коэффициент. Коэффициент не рассчитывался, так как объекты оценки расположены в Московской области, как и справочные данные, приведенные для Московской области;

$K_{\text{тек}}$ - индекс перехода в текущие цены;

$K_{\text{ндс}}$ - коэффициент, учитывающий НДС (22%);

$K_{\text{пр.пр.}}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя ($C_{\text{спр}}$).

Выбор укрупненного стоимостного показателя (аналога) проводился в порядке приоритета:

- основные функциональные параметры объекта (объем, число этажей, класс конструктивной системы),
- название объекта, отраслевая принадлежность (назначение).

Выбор аналога закрепляется кодом. В расчете принята семеразрядная структура кода. Расшифровка кода аналога по каждому Справочнику и пример кодирования приведены в сборниках Ко-Инвест. По мнению оценщика, выбранные аналоги соответствуют требованиям, предъявляемым к отделке и конструктивному решению предполагаемого к строительству, и благоустройства территории. В рамках данного отчета был выбран аналог на основании справочника "Ко-Инвест Благоустройство территорий" 2025 г., аналог ruБ3.03.002.0002.

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ ДОРОЖКИ, ПЛОЩАДКИ, ПОДПОРНЫЕ СТЕНКИ / ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025					КС - 8
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		
Щебеночное покрытие на песчаном основании			Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
Б3.03.002.0002				RUB на 100 м²	121757. 0

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "СИЭРВИ"/9715396861		Объект: ruБ3.03.002.0002 / КС - 8 2025г. / Московская область																																	
Раздел: ДОРОЖКИ, ПЛОЩАДКИ, ПОДПОРНЫЕ СТЕНКИ / ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ Объект: ruБ3.03.002.0002 / ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ Порядок стоимости: 12XXXX.X RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединённая ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках		<table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>158821(~1.304)</td><td>01.08.25</td><td>174514(~1.433)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>159964(~1.314)</td><td>01.09.25</td><td>177059(~1.454)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>161133(~1.323)</td><td>01.10.25</td><td>179798(~1.477)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>162350(~1.333)</td><td>01.11.25</td><td>183049(~1.503)</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>165699(~1.361)</td><td>01.12.25</td><td>186495(~1.532)</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>168998(~1.388)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>172334(~1.415)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	158821(~1.304)	01.08.25	174514(~1.433)	01.02.25	159964(~1.314)	01.09.25	177059(~1.454)	01.03.25	161133(~1.323)	01.10.25	179798(~1.477)	01.04.25	162350(~1.333)	01.11.25	183049(~1.503)	01.05.25	165699(~1.361)	01.12.25	186495(~1.532)	01.06.25	168998(~1.388)	01.01.26	0	01.07.25	172334(~1.415)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	158821(~1.304)	01.08.25	174514(~1.433)																																
01.02.25	159964(~1.314)	01.09.25	177059(~1.454)																																
01.03.25	161133(~1.323)	01.10.25	179798(~1.477)																																
01.04.25	162350(~1.333)	01.11.25	183049(~1.503)																																
01.05.25	165699(~1.361)	01.12.25	186495(~1.532)																																
01.06.25	168998(~1.388)	01.01.26	0																																
01.07.25	172334(~1.415)	01.02.26	0																																
Источник данных: Справочник оценщика "Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Достоверная и актуальная методика по ссылке https://shop.coinvest.ru/all Важно! УПСС являются базой для расчета стоимости воспроизводства/замещения в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости. В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанных выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше! ID/URL:3597064/https://id-option.ru/chk.php?id=1780915319&m=ru%D0%913.03.002.0002&u=3597064																																			

2. Определение необходимых корректировок.

Индекс перехода в текущие цены (Ктек).

Базовые показатели, принятые по справочнику, определены в уровне цен по состоянию на 01.12.2025 г., далее переведены в уровень цен соответствующего квартала и года. Индекс перехода цен от 01.12.2025 г. к 18.05.2026 г. определяется согласно последним данным <https://www.fedstat.ru/indicator/57795> и составил: 1,03.

Классификатор в...	Период	К предыдущему месяцу	
		2025	2026
СТРОИТЕЛЬСТВО	январь	101.09	100.54
	февраль	98.53	100.27
	март	99.46	101.39
	апрель	99.07	
	май	100.95	
	июнь	102.01	
	июль	99.1	
	август	99.63	
	сентябрь	100.73	
	октябрь	100.22	
	ноябрь	100.43	
	декабрь	100.79	

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (Кобщ).

Поправка на разницу в объеме или площадь между оцениваемыми объектами и аналогичными объектами из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в ниже, источник информации: справочник «КО-ИНВЕСТ». 2020 г.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{сnp}$	K_o	$S_o/S_{сnp}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Корректировка не требуется.

Региональный коэффициент (K_{per}).

Коэффициент равен 1,00, так как объекты оценки расположены в Московской области и справочные данные приведены для Московской области.

Определение прибыли предпринимателя (Кпр.пр)

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов. Оценщик принял решение использовать в качестве прибыли предпринимателя значение согласно данным Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4181-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>), что составило 1,05.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,16	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,14	0,07
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,10	0,05
4	Складские помещения и здания	0,04	0,15	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,16	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,20	0,09

3. Расчет накопленного износа.

Для определения рыночной стоимости недвижимости необходимо полную восстановительную стоимость объекта уменьшить на величину накопленного износа. На рыночную стоимость объекта оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. Таким образом, накопленный износ - это уменьшение восстановительной стоимости объекта (строения, сооружения), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ – потеря стоимости, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и полезности объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых предназначался объект. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки. Иначе говоря, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Формой функционального устаревания является технологическое устаревание, под которым понимается потеря стоимости, вызванная изменениями в технологии, в результате которых актив становится менее продуктивным, более дорогим в эксплуатации.

Экономическое устаревание характеризуется потерей стоимости объекта, вызванной внешними факторами, например, изменениями, понизившими спрос, или возросшей конкуренцией. Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{функ}) * (1 - И_{вн})$$

где:

Ис – совокупный износ;

И_{физ} – физический износ;

И_{функ} – функциональный износ;

И_{вн} – внешний износ.

Составляющие совокупного износа объектов рассмотрим по отдельности.

Определение физического износа. В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод. Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Оrientировочная оценка физического износа зданий косвенным методом⁵

ТАБЛИЦА 8.1 – ШКАЛА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Состояние	Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
Отличное	0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
Хорошее	21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
Удовлетворительное	41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
Плохое	61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
Неудовлетворительное	81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Состояние объекта оценки в результате анализа предоставленных документов и информации от Заказчика принято, как среднее значение удовлетворительного состояния, что на основании таблицы 8.1 составило в размере 60%.

Функциональный износ. Наличие функционального устаревания можно констатировать лишь тогда, когда аналог, относительно которого определяется износ, обладает более высокими функциональными свойствами, по сравнению с оцениваемым объектом. По мнению оценщика, функциональный фактор не оказывает существенного влияния на стоимость объектов оценки и принят равным нулю.

Внешний износ. Внешний износ наступает тогда, когда изменения внешней среды объекта вызывают уменьшение его стоимости. В частности, внешний износ недвижимого имущества, теоретически, могут вызвать неблагоприятные изменения следующих факторов:

- ухудшение экономической ситуации в стране и регионе, где расположен объект;
- ухудшения рыночного положения продукта, для производства которого используется объект;

⁵ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

-действующих нормативных правовых актов, способных оказать влияние на использование объекта.

По отношению к оцениваемому объекту таких изменений не наблюдается, поэтому внешний износ объектов оценки принят равным нулю.

Таким образом, совокупный износ оцениваемого объекта недвижимости равен физическому износу.

4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта незавершенного строительства определяется путем вычета из полной восстановительной стоимости совокупного износа. Общая формула расчета рыночной стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = ПВС * (1 - Ис)$$

где **РС** – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Ис – совокупный износ;

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице 8.2.

Таблица 8.2

Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Материал	Сборник	Код аналога	Стоимость аналога, руб./ кв.м.
площадка под размещение	Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а; Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная	1,00	Щебень, асфальт	"Ко-Инвест Благоустройство территорий" 2020 г.	аналог ruИЗ.03.002.0 002	1 864,95

Продолжение таблицы 8.2

Кор-ка на изменение цен после даты издания справочника	Кор-ка на региональный коэффициент строительства	Корректировка на площадь/объем	Корректировка на разницу в высоте здания	Налог на добавленную стоимость	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства	Ифиз, %	Ифункц, %	Ивнеш, %	Исовокупн, %	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1,03	1,00	1,00	1,00	1,22	1,05	2 461	60%	-	-	60%	984	807

8.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем умножения величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

1. Ставка капитализации

Коэффициент капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций. Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. В практической оценке чаще всего используется величина чистой отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда метод экстракции не представляется возможным, приведенные ниже таблицы, гистограммы и диаграммы могут быть использованы, как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

Ставка капитализации в данном отчете рассчитывается способом кумулятивного построения.

Способ кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализаций, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные особенностями оцениваемой недвижимости.

1) Безрисковая ставка

Безрисковая ставка – это процент доходности, который можно получить при работе с тем или иным финансовым инструментом. Основное условие – наличие нулевого кредитного риска. Для оценки безрисковой процентной ставки в России принято использовать пять инструментов:

- облигации РФ государственного образца;
- ставку рефинансирования Банка России;
- ставки по межбанковским займам (MIACR, MIBOR, MIBID);
- облигации некоторых западных стран, LIBOR;
- депозитные вклады наиболее надежных банков России.

Безрисковая ставка принята равной ключевой ставке Банка России (https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=18.05.2026&UniDbQuery.To=18.05.2026) и составила 14,5%.

Базы данных · Процентные ставки Банка России

Ключевая ставка Банка России

18.05.2026 - 18.05.2026

% годовых

Дата

18.05.2026

Ставка

14,50

Данные доступны с 17.09.2013 по 08.06.2026.

2) Поправка на риск вложения

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный										1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный								1			
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный				1							
Ускоренный износ объекта оценки	статичный								1			
Неполучение арендных платежей	динамичный								1			
Неэффективный менеджмент	динамичный								1			
Криминальные факторы	динамичный		1									
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный							1				
Количество наблюдений		0	2	0	1	0	0	2	4	0	1	0
Взвешенный итог		0	2	0	3	0	0	12	28	0	9	0
Сумма		5,4										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		5,4										

3) Премия за низкую ликвидность

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$$П = (R_b * L) / Q, \text{ где:}$$

П - премия за низкую ликвидность; R_b - безрисковая ставка; период экспозиции (в месяцах); L- период экспозиции (в месяцах); Q-общее количество месяцев в году. Информация о сроках экспозиции получена на основании консультаций с ведущими операторами на рынке недвижимости («МИЭЛЬ» тел. 777-33-77, «ИНКОМ» тел. 974-00-00) и для данного типа объекта составляет 1-5 мес. Оценщиком взято среднее значение в размере 3 мес.

$$П = (14,5\% * 3) / 12 = 3,63\%$$

4) Премия за инвестиционный менеджмент (надбавка за риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды)

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 1 до 5 %.

Оценщиком взята премия в размере 1%, т.к. объект не относится к специализированной собственности, собственности специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок либо вообще такового не имеет. Типичные примеры специализированной собственности: линии электропередач, мосты, путепроводы, специализированные производства и т.п.

Таким образом, ниже приведен расчет коэффициента капитализации:

Таблица 8.3

Показатели	Значение
Безрисковая ставка	14,50
Поправка на риск вложения	5,40
Премия за инвестиционный менеджмент (надбавка за риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды)	1,00
Премия за низкую ликвидность	3,63
Коэффициент капитализации	24,53

2. Чистый денежный поток (чистый операционный доход)

Чистый операционный доход рассчитывается как произведению рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

$$\text{ЧОД} = \text{С} * \text{К}_к$$

3. Операционные расходы

Операционные расходы — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.

Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$\text{ОР} = \text{Упос.} + \text{Упер.} + \text{Рзам.}, \text{ где}$$

Упос. — условно постоянные операционные расходы;

Упер. — условно переменные операционные расходы;

Рзам. — резерв на замещение.

Так как сведения о величине условно-переменных (эксплуатационных) расходов и платежей за коммунальные услуги отсутствуют, далее при расчете рыночной стоимости Объекта будут использованы среднерыночные данные.

Доля операционных расходов принята Оценщиком в размере 25% от ЧОД на основе анализа данных по аналогичным объектам Московской области, а также с учётом того, что основные коммунальные и эксплуатационные расходы при аренде несут арендаторы.

4. Действительный валовой доход (ДВД)

Действительный валовой доход равен сумме чистого операционного дохода и операционных расходов.

5. Потери от недозагрузки объекта

Потенциальный валовой доход — это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и недополученные платежи.

Коэффициент заполняемости учитывает риск простоя и неуплаты или задержки арендных платежей, он рассчитывается путем деления величины прогнозируемых потерь при сборе арендной платы и от неполного использования площадей на величину потенциального валового дохода.

Характеристика	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Универсальное помещение	0,05	0,15	0,10

Источник: https://appru.ru/spravochnik/2026p1/sb/universalnye_pomescheniya/poteri_ot_nedozagruzki.

Потери от недозагрузки составляют 10,0%.

Поскольку объектом оценки является право владения и пользования (аренда) специфической площадки в парковой зоне для размещения нестационарного объекта, и сравнительный подход неприменим из-за отсутствия открытых рыночных данных по ставкам аренды именно таких объектов, Оценщик применяет метод определения арендной ставки на основе стоимости улучшений (Затратный подход) и требуемой нормы доходности инвестора.

1. Стоимость объекта (актива): Рыночная стоимость улучшений (площадки) площадью 1 кв.м., рассчитанная затратным подходом, составляет **984 руб.** с НДС 22% (Таблица 8.2).

2. Ставка капитализации: Рассчитана кумулятивным методом и составляет **24,53%** (Таблица 8.3).

3. Чистый операционный доход (ЧОД): Определяется как произведение стоимости актива на ставку капитализации: $ЧОД = 984 \text{ руб.} \times 24,53\% = 241,37 \text{ руб. с 1 кв.м. в год.}$

Учет операционных расходов: В соответствии с условиями предполагаемого использования, площадка предоставляется под размещение нестационарного объекта (торговля, услуги, прокат и т.п.). Согласно сложившейся рыночной практике для подобных объектов, **все операционные расходы** (электроэнергия, водоснабжение, вывоз ТБО, уборка прилегающей территории, текущий ремонт) **несет арендатор** за свой счет. Однако, имеются дополнительные расходы, связанные с налогообложением (например, налог на имущество, земельный налог и т.д.), уплаты дополнительных пошлин при формировании необходимых документов и т.д. Оценщик принимает доля операционных расходов в размере **25%**.

4. Потенциальный валовой доход (ПВД / Арендная ставка): Для расчета ставки аренды учитывается коэффициент недозагрузки (риск простоя между сменами арендаторов), принятый на уровне 10%. $ПВД = ЧОД / (1 - \text{Коэффициент простоя})$.

Расчет рыночной стоимости арендной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4

Показатель:	Объект оценки
Рыночная стоимость с НДС, руб.	984
Ставка капитализации, %	24,53%
Чистый операционный доход, руб.	241,37
Прочие операционные расходы	60
Действительный валовой доход, руб.	301
Потери от недозагрузки, %	10,00%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	334
Полезная площадь, кв.м.	1,00
Арендная ставка с НДС, руб./год	334
Арендная ставка с НДС, руб./мес.	28
Арендная ставка с НДС, руб./день	0,93

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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. 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.

Согласно п.1 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Затратный подход. Применялся для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход. Не применялся.

Доходный подход. Применялся для оценки рыночной стоимости аренды.

Согласование не требуется.

Наименование	Подходы (с НДС в год)		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а.	Не применялся	Не применялся	334
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.	Не применялся	Не применялся	334

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, по состоянию на 18 мая 2026 года, составляет:

Таблица 10.1

Наименование	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в год с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в месяц с НДС (округленно)	Рыночная стоимость права владения и пользования, руб. в день с НДС (округленно)
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова д.24а.	334	28	0,93
Право владения и пользования, выраженное в величине арендной ставки за объекты оценки: площадка под размещение, общей площадью 1,0 кв.м., расположенная на земельном участке по адресу: Московская область, г. Дубна, набережная им. Д.И. Менделеева, Комсомольская набережная.	334	28	0,93

Примечание: Определенная величина рыночной стоимости права владения и пользования (28 руб./кв.м. в месяц с учетом НДС 22%) является удельной ставкой арендной платы за 1 кв.м. площади площадки. Итоговая арендная плата за весь объем передаваемой площади рассчитывается путем умножения указанной удельной ставки на фактическую площадь участка, предоставляемого по договору аренды.

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объектов оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135.

Оценку провел специалист-оценщик ООО «СИЭРВИ», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком, работающим на основании трудового договора, и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил

Отчет об оценке №0516/26

трудовой договор. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «СИЭРВИ» его подпись заверяется печатью данной организации.



Кранец Н. И.

Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общества профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО», адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А). Регистрационный номер №1622.77 от 08.04.2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Index 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости
объекта недвижимости

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
информационно-аналитический отдел кадастрового учета недвижимости

06.07.2025

A6K7HH-001/2022-112225863

На основании запроса от 06.07.2022, поступившего на рассмотрение 06.07.2022, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:40:0020107:3950
Местоположение:	Московская область, г.Дубна, 50м. на северо-запад от д.24А по проспекту Боголюбова
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 6 июля 2022, руб.	59400636.4
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Результаты акта об утверждении кадастровой стоимости:	15BP-1633 27.11.2018
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	15.01.2019
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2018
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2019
Особые отметки:	данные отсутствуют

ИЗДАНИЕ РАССОУДИТЕЛЬНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ ДЛ. ЗАКЛЮЧЕНИЯ
-------------------------------------	---------	------------------------

MIT

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости
объекта недвижимости

Формат Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая
палата Росреестра" по Московской области
полный наименование органа регистрационной палаты

06.07.2022г.

№КУВН-001/2022-112225492

На основании запроса от 06.07.2022, поступившего на рассмотрение 06.07.2022, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:40:0000000:4321
Местоположение:	Московская область, г. Дубна, 20м на север от д.3 по ул. Строителей.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 июля 2022, руб.	297998.75
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	15ВР-1633 27.11.2018
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	15.01.2019
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2018
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2019
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

М.П.

**Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация –
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 1622.77

Выдано: 06.12.2024 г.

**Кранъец (Королева)
Наталья Игоревна**

Паспорт 45 24 492526, выдан 24.10.2024 г.
ГУ МВД России по г.Москве

является членом
Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация –
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков
08.04.2021г. за регистрационным № 1622.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1203/2026/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1203/2026/СП134/765 от 11.02.2026г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кранец Наталья Игоревна (ИНН 770172681236)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2026 г. по «02» марта 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

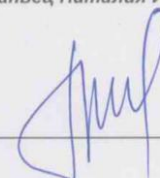
Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

М.П. (Комарницкая М.И.)
«11» февраля 2026 г.



Страхователь:
Кранец Наталья Игоревна

(Кранец Н.И.)



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИЭРВИ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	1	7	7	0	0	0	6	4	1	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

14.03.2022

(число, месяц, год)

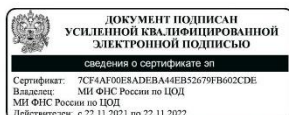
в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 25 по г.Москве

7	7	2	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

9	7	1	5	3	9	6	8	6	1	/	7	7	2	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



РОСГОССТРАХ



**ПОЛИС № 1157/2026/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1157/2026/СП134/765 от 16 января 2026 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «СИЭРВИ» (ИНН 9715396861)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115191, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Большая Тульская, д. 2, офис 1, помещ. VI
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» февраля 2026 г. по «17» февраля 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

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

(подпись) М.П.
«16» января 2026 г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «СИЭРВИ»
Генеральный директор

(подпись) М.П.

(Омельчук Е.М.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035442-1

« 24 » ноября 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Королевой Наталии Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

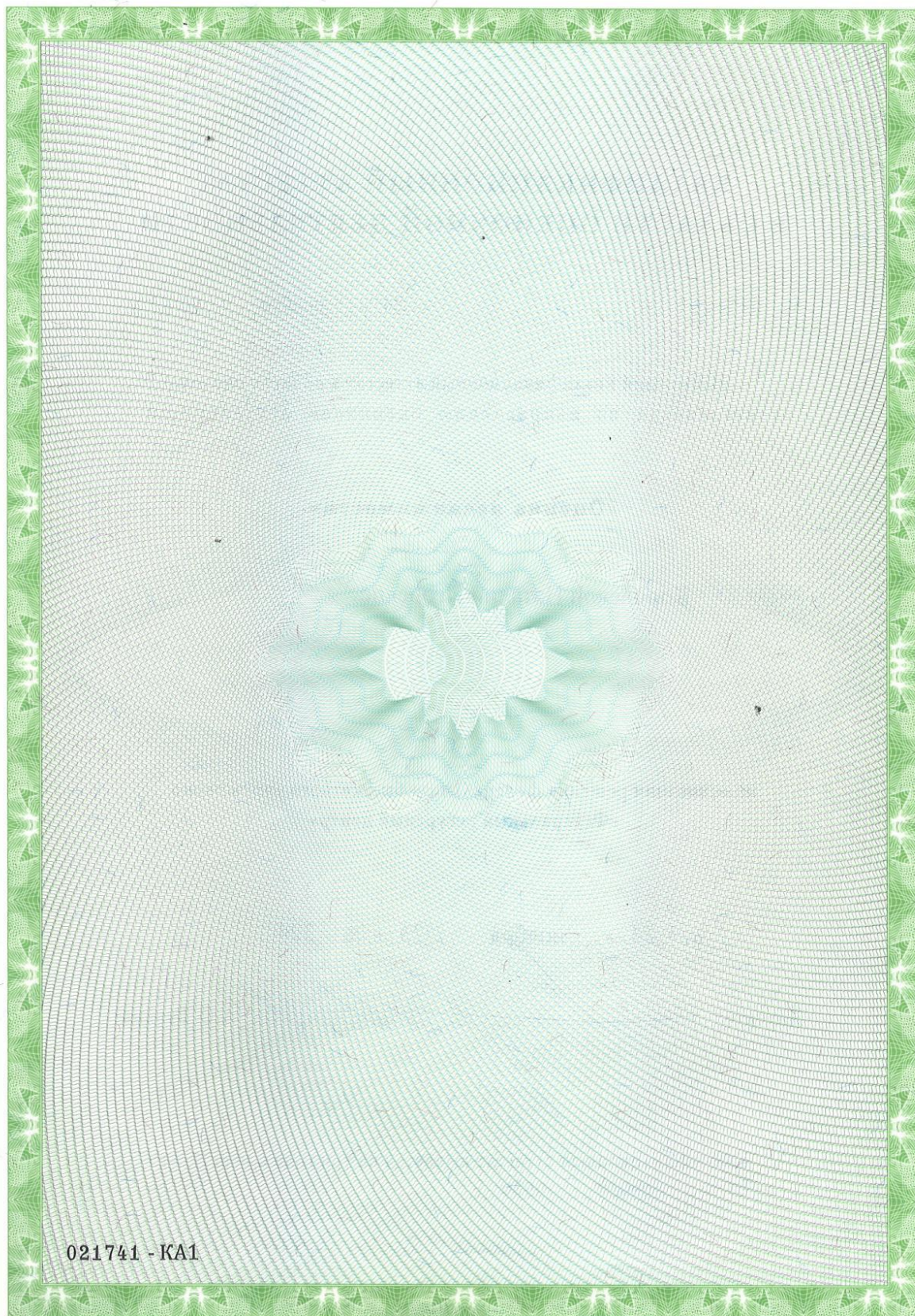
от « 24 » ноября 2023 г. № 324

Директор

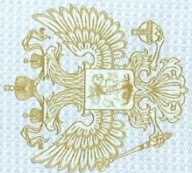
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » ноября 2026 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - 64, Т3 № 672



Настоящий диплом свидетельствует о том, что	Королева Наталия Игоревна	освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент
и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию.		
Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация Бакалавр		
Протокол № 51 от « 25 » июня 2018 г.		
Председатель Государственной экзаменационной комиссии		Максимова С.Н.
Руководитель образовательной организации		Волков С.Н.

	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Государственный университет по землеустройству" г Москва	ДИПЛОМ БАКАЛАВРА	107724 3152139	ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ	Регистрационный номер 14486	Дата выдачи 29 июня 2018 года	Нагрудный академический знак выдан
---	--	------------------------------------	------------------------------	---	--	--	---

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Государственный университет по землеустройству" г Москва	ДИПЛОМ МАГИСТРА С ОТЛИЧИЕМ	107724 5362318	ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ
Настоящий диплом свидетельствует о том, что Королева Наталия Игоревна освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки 38.04.02 Менеджмент и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию. Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация Магистр		Протокол № 1-М-Мв от « 17 » ноября 2020 г. Председатель Государственной экзаменационной комиссии  Кулаков К.Ю. Руководитель организации, осуществляющей образовательную деятельность  Болков С.Н.	

Диплом является документом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО ГУЗ) о профессиональной переподготовке	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ» (ФГБОУ ВО ГУЗ)
	
ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПП № 000186	ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПП № 000186
Настоящий диплом выдан Королевой Наталии Игоревне (фамилия, имя, отчество)	Настоящий диплом выдан Королевой Наталии Игоревне (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с «18» декабря 2017 г. по «18» мая 2018 г. прошел(а) профессиональную переподготовку по дополнительной профессиональной программе (программе профессиональной переподготовки) «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» (наименование программы, дополнительного профессионального образования)	в том, что он(а) с «18» декабря 2017 г. по «18» мая 2018 г. прошел(а) профессиональную переподготовку по дополнительной профессиональной программе (программе профессиональной переподготовки) «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» (наименование программы, дополнительного профессионального образования)
Государственная аттестационная комиссия решением от 06 июня 2018 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Королевой Наталии Игоревны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)	Государственная аттестационная комиссия решением от 06 июня 2018 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Королевой Наталии Игоревны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)
Регистрационный номер 00586/км Дата выдачи «9» июля 2018 г.	Регистрационный номер 00586/км Дата выдачи «9» июля 2018 г.
Город Москва	Город Москва


 REPUBLIKA SLOVENIJA
 UPRAVNA ENOTA
 KOPER
 REPUBBLICA DI SLOVENIA
 UNITÀ AMMINISTRATIVA
 CAPODISTRIA

IZPISEK IZ MATIČNEGA REGISTRA O SKLENJENI ZAKONSKI ZVEZI
ESTRATTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Datum sklenitve zakonske zveze <i>Data di matrimonio</i>	06.07.2024	
Kraj sklenitve zakonske zveze <i>Luogo di matrimonio</i>	Ankaran - Ancarano	
Mož / Marito		
Preimek <i>Cognome</i>	Kranjec	
Ime <i>Nome</i>	Jernej	
EMŠO in datum rojstva / CAUC <i>(Codice Anagrafico Unitario del Cittadino) e data di nascita</i>	2408993500271	24.08.1993
Kraj rojstva <i>Luogo di nascita</i>	Postojna	
Preimek po sklenitvi zakonske zveze <i>Cognome dopo il matrimonio</i>	Kranjec	
Žena / Moglie		
Preimek <i>Cognome</i>	Koroleva	
Ime <i>Nome</i>	Natalia	
EMŠO in datum rojstva / CAUC <i>(Codice Anagrafico Unitario del Cittadino) e data di nascita</i>	0603995505580	06.03.1995
Kraj rojstva <i>Luogo di nascita</i>	Ruska Federacija, Moskva	
Preimek po sklenitvi zakonske zveze <i>Cognome dopo il matrimonio</i>	Kranjec	
Poznejši vpisi: / <i>Iscrizioni successive:</i> 		

Sifra: MR1172024001530

Codice: 06.07.2024

Datum: 06.07.2024

Data: 06.07.2024

P00325698


 MAT/REG-2/1

Čendak Deborah

Preimek in ime matičarja
Cognome e nome dell'ufficiale di stato civile

Официальный перевод со словенского языка на русский язык

/выполнено на бланке/

/Государственный герб Республики Словения/
РЕСПУБЛИКА СЛОВЕНИЯ
АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ
КОПЕР

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

(ВЫПИСКА ИЗ КНИГИ АКТОВ ГРАЖДАНСКОГО СОСТОЯНИЯ
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА)

Дата заключения брака	06.07.2024 г.
Место заключения брака	Анкаран

Муж

Фамилия	Краньец		
Имя	Ерней		
Личный идентификационный номер и дата рождения	2408993500271	24.08.1993 г.	
Место рождения	г. Постойна		
Фамилия после заключения брака	Краньец		

Жена

Фамилия	Королева		
Имя	Наталия		
Личный идентификационный номер и дата рождения	0603995505580	06.03.1995 г.	
Место рождения	г. Москва, Российская Федерация		
Фамилия после заключения брака	Краньец		

Отметки, сделанные впоследствии:

/Гербовая печать:
/Государственный герб Республики Словения/
РЕСПУБЛИКА СЛОВЕНИЯ
АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ
КОПЕР
27/

Шифр: MRI172024001530

Дата: 06.07.2024 г.

Фамилия и имя заведующего
отделом ЗАГСа:
Чендак Дебора /подпись/

P00325698

Форма MAT/REG-2/1

Podpisana Viktoriya Marondini, z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije z dne 25. 5. 2015, št. 705-53/2013, imenovana sodna tolmačka za ruski jezik, potrjujem, da se ta prevod popolnoma ujema z izvirnikom, ki je sestavljen v slovenskem jeziku.

Я, нижеподписавшаяся Марондини Виктория, решением Министерства юстиции Республики Словения от 25.05.2015 г. № 705-53/2013 назначенная судебным переводчиком русского языка, свидетельствую верность настоящего перевода подлиннику, составленному на словенском языке.

Št. 564-2024/SR
Kranj, 7. avgust 2024

№ 564-2024/SR
г. Крањ, 7 августа 2024 г.



/Круглая печать:
Судебный переводчик
русского языка
Виктория Марондини, г. Крањ,
Недельска вас, д. 14/

/собственноручная подпись/



Республика Словения, г. Любляна	Идентификация
Я, <u>Сергей Александрович Александров</u>	Идентификация
Посольство России в Словении свидетельствую верность перевода	Идентификация
данного текста с <u>сербского</u> языка	Идентификация
на <u>русский</u> язык	Идентификация
Зарегистрировано в реестре: № <u>55126-08/24 ПР-01</u>	Идентификация
Земельный консульский сбор (по тарифу): <u>33 евро</u>	Идентификация
Уплачены сборы в счёт возмещения фактических расходов:	Идентификация



ПРИЛОЖЕНИЕ №3
Фотографии объекта оценки





