

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»

_____ А.В. Галиуллина

Дата составления отчета: 11 марта 2026 года

ОТЧЕТ

№ 1119-26

об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды в виде годовой арендной платы за 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, находящихся в собственности города Москвы и переданных ГБУ «СППМ» на праве оперативного управления: Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения

Дата оценки: 11 марта 2026 г.

Срок проведения оценки: 05 марта 2026 г. – 11 марта 2026 г.

Дата составления отчета: 11 марта 2026 г.

Волгоград, 2026 г.

11 марта 2026 г.

Директору Государственного бюджетного
учреждения города Москвы «Специальное
предприятие при Правительстве Москвы»
Литюк Е. С.

Уважаемая Евгения Сергеевна!

В соответствии с Гражданско-правовым договором № 223-7/25 от 05 мая 2025 г. оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды в виде годовой арендной платы за 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, находящихся в собственности города Москвы и переданных ГБУ «СППМ» на праве оперативного управления: **Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения** (далее – Объект оценки).

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – **11 марта 2026 года.**

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. без учета НДС
Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения	6 804,00 (Шесть тысяч восемьсот четыре) рубля 00 коп.	5 577,05 (Пять тысяч пятьсот семьдесят семь) рублей 05 коп.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.



Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,

Директор

ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»

А.В. Галиуллина

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	43
15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	44
16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	52
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 14 октября 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Гражданско-правовой договор № 223-7/25 от 05 мая 2025 г., заключенный между Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы», в лице директора Литюк Евгений Сергеевны, действующего на основании Устава – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения
2	Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А
3	Кадастровый номер	77:05:0010003:1167
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь Объекта оценки, кв.м.	1424,3
6	Площадь здания, в которое входит Объект оценки, кв.м.	2193,8
7	Этаж	Подвал
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	город Москва
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
11	Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления
12	Правообладатель	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы», ИНН: 9715414944, ОГРН: 1227700114465
13	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 ФСО V «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.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты рыночной стоимости годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. с учетом НДС:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. с учетом НДС, руб.
1	<i>Доходный подход</i>	Не применялся
2	<i>Сравнительный подход</i>	6 804,00
3	<i>Затратный подход</i>	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. без учета НДС
Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения	6 804,00 (Шесть тысяч восемьсот четыре) рубля 00 коп.	5 577,05 (Пять тысяч пятьсот семьдесят семь) рублей 05 коп.

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Гражданско-правовым договором и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды в виде годовой арендной платы за 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, находящихся в собственности города Москвы и переданных ГБУ «СППМ» на праве оперативного управления: Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.; Экспликация и поэтажный план помещений; Задание на оценку и экспертизу № 149 к гражданско-правовому договору № 223-7/25 от 05 мая 2025 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, Правообладатель: город Москва; Право оперативного управления, Правообладатель: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы», ИНН: 9715414944, ОГРН: 1227700114465
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, Правообладатель: город Москва; Право оперативного управления, Правообладатель: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы», ИНН: 9715414944, ОГРН: 1227700114465 Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
Цель оценки (необходимость проведения оценки) ¹	Определение стоимости, устанавливаемой отчетом об оценке, подтвержденного положительным экспертным заключением, для целей совершения сделок по передаче нежилых помещений в аренду за 1 (один) квадратный метр в виде годовой арендной платы без учета коммунальных и эксплуатационных расходов в рублях
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей совершения сделок по передаче в аренду. Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Вид стоимости (предпосылки стоимости) ²	Рыночная стоимость исходя из следующих предпосылок: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетическими участниками); - дата оценки 11 марта 2026 г.; - предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; - характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

¹ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п. 9 ФСО I).

² Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).

Дата оценки³	11 марта 2026 г.
Дата осмотра⁴	11 марта 2026 г.
Срок проведения оценки	05 марта 2026 г. – 11 марта 2026 г.
Дата составления отчета	11 марта 2026 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁵	11 марта 2026 г. – 11 сентября 2026 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

³ Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).

⁴ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁵ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁶

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

11. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальным стандартом оценки, определяющим дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611).

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

⁶ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

3.2. Заявление о соблюдении⁷

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости) - Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна

Дата составления отчета: 11 марта 2026 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁸

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com

⁷ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

⁸ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

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 (п. 1 ФСО V).

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 (п. 2 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 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 (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о Заказчике и об оценщике

Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы»
Банковские реквизиты	Получатель Департамент финансов города Москвы (ГБУ «СППМ» л/с 2683941000453015) Расчетный счет 03224643450000007300 Наименование банка ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988 Корреспондентский счет 40102810545370000003
ИНН	9715414944
КПП	771501001
ОГРН	1227700114465
Дата выдачи ОГРН	02.03.2022 г.
Адрес	127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 14А

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Галиуллина Анастасия Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435, выданный Автономной некоммерческой организацией «Современный институт дополнительного профессионального образования» г. Рязань, выданный 24.05.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика Акционерное общество «АльфаСтрахование» от 10.04.2025 г. № 0991R/776/50256/25 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 21.04.2025 г. по 20.04.2026 г.
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046998-1 от 28.02.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 28.02.2028 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более трех лет
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Номер контактного телефона	+79996255716
Почтовый адрес	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Адрес электронной почты	coe-metod@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1223400005762
Дата выдачи ОГРН	22.06.2022 г.
ИНН	3444277948
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/50444/25 от 02.07.2025 г., срок действия с 01.08.2025 г. по 31.07.2026 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Почтовый адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Фактический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул., д. 50, офис 1
Электронный адрес исполнителя	coe-metod@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из

установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Гражданско-правовым договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка

привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

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

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

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

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.
2	Техническая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.; Экспликация и поэтажный план помещений; Задание на оценку и экспертизу № 149 к гражданско-правовому договору № 223-7/25 от 05 мая 2025 г.
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
3. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
4. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
5. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
8. Справочник оценщика недвижимости – 2025 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.
9. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.
10. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

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

Федеральные стандарты оценки:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

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

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

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

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, правообладатель: город Москва; Право оперативного управления, правообладатель: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы», ИНН: 9715414944, ОГРН: 1227700114465*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям;
- зоны с особыми условиями использования территории (согласно ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации).

Данные о существующих ограничениях (обременениях) права — Не зарегистрировано*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 - Сведения о физических свойствах имущества

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения
2	Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А
3	Кадастровый номер здания	77:05:0010003:1167
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь Объекта оценки, кв.м.	1424,3
6	Площадь здания, в которое входит Объект оценки, кв.м.	2193,8
7	Этаж	Подвал
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	город Москва
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
11	Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления
12	Правообладатель	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы», ИНН: 9715414944, ОГРН: 1227700114465
13	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за

несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры или интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки не используется по назначению.

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

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности, правообладатель: Город Москва; Право оперативного управления, правообладатель: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы», ИНН: 9715414944, ОГРН: 1227700114465

9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-31267695 от 10.03.2026 г.;
- Экспликация и поэтажный план помещений;
- Задание на оценку и экспертизу № 149 к гражданско-правовому договору № 223-7/25 от 05 мая 2025 г.

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 104 177 человек (2023), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов по численности населения.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.*

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

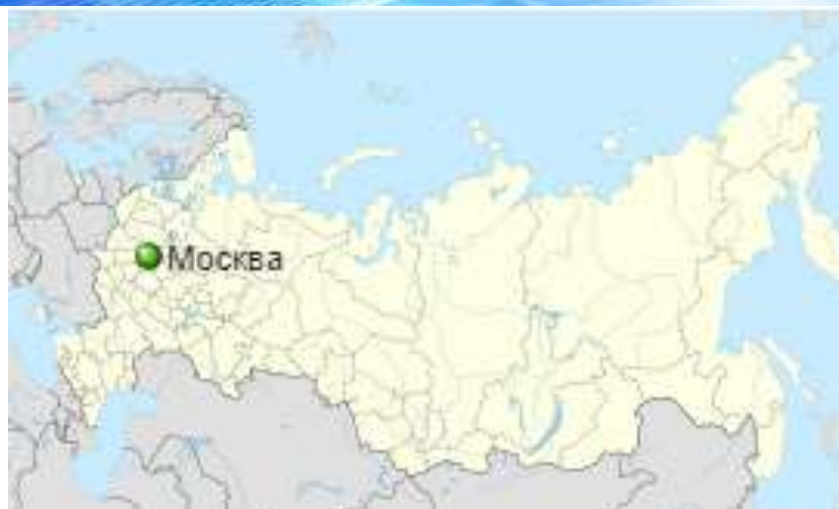


Рисунок 10.1 – Расположение города Москва на карте Российской Федерации
Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Рядом с объектом оценки расположена преимущественно жилая и общественно-деловая застройка. К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – средняя, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах населенного пункта, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.



Рисунок 10.2– Местоположение Объекта
Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 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.

Основные экономические и социальные показатели России за январь 2026 года

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 ¹⁾	101,0 ¹⁾	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 ²⁾	108,2
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
3) Информация за январь-декабрь 2025 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2026 года.			

	Январь 2026 г.	В % к		Справочно	
		январю 2025 г.	декабрю 2025 г.	январю 2024 г.	декабрю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	63,7	102,1	68,5
Индекс промышленного производства		99,2	76,3	101,0	75,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	293,0	101,1	65,5	101,3	74,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	73,3		90,4	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	451,8	94,2	92,5	100,4	96,9
в том числе железнодорожного транспорта	195,0	88,4	93,2	106,4	99,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 830,5	100,7	77,8	104,7	80,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 736,6	102,7	92,5	102,4	93,6
Индекс потребительских цен		106,0	101,6	109,9	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		95,0	97,5	109,6	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	91,8	101,0	84,1	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,3	99,1	68,5	96,1

	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к декабрю 2024 г.	Справочно	
					2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций: номинальная, рублей	100 360 ⁴⁾	113,5 ⁴⁾	139 727	108,1	119,0	121,9
реальная		104,4 ⁴⁾		102,4	109,7	111,3
4) Данные предварительные.						

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Основные экономические и социальные показатели г. Москвы за январь 2026 года

	Январь 2026 г.	В % к		Справочно	
				январь 2025 г. в % к	
		декабрю 2025 г.	январю 2025 г.	декабрю 2024 г.	январю 2024 г.
Индекс промышленного производства, %	x	55,9	112,9	61,9	109,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн. рублей	952 164,9	53,3	89,7	59,2	109,8
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	407,7	17,6	130,2	14,0	127,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	610 162,4	71,4	99,9	72,9	104,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	388 105,1	90,2	102,8	91,5	102,5
Индекс потребительских цен, %	x	101,7	104,9	100,6	109,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	93,2	100,7	97,9	114,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 354	97,8	89,7	96,3	59,4

	Декабрь 2025 г.	В % к		Январь- декабрь 2025 г. в % к январю- декабрю 2024 г.	Справочно		
					декабрь 2024 г. в % к		январь- декабрь 2024 г. в % к январю- декабрю 2023 г.
		ноябрю 2025 г.	декабрю 2024 г.		ноябрю 2024 г.	декабрю 2023 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	9 126 291,9	x	x	102,7	x	x	104,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	288 524,0	168,4	102,3	111,4	187,3	124,8	117,0
реальная	x	167,7	98,7	104,0	185,0	113,4	107,3
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	230 810,3	13,2	235,2	113,0	187,2	x	83,6

¹⁾ Данные за январь-декабрь 2025 г., январь-декабрь 2025 г. к январю-декабрю 2024 г., январь-декабрь 2024 г. к январю-декабрю 2023 г..

Источник информации: [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе%202026%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе%202026%20года»(1).pdf)

Вывод: Социально-экономические показатели г. Москвы находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

*Источник информации: <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

По данной классификации объект оценки относится к сегменту недвижимости специального назначения (защитные сооружения гражданской обороны).

В мирное время объекты гражданской обороны в порядке, установленном нормативными актами, могут использоваться в интересах экономики и обслуживания населения, с сохранением возможности приведения их в заданные сроки в состояние готовности к использованию по назначению. Подробнее эти вопросы раскрываются в Приказе МЧС России от 21 июля 2005 г. N 575 «Об утверждении порядка содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время». Так помещения защитных сооружений гражданской обороны разрешается использовать под:

- 1) санитарно-бытовые помещения;
- 2) помещения культурного обслуживания и помещения для учебных занятий;
- 3) производственные помещения, в которых осуществляются технологические процессы, не сопровождающиеся выделением вредных жидкостей, паров и газов, опасных для людей, и не требующие естественного освещения;
- 4) технологические, транспортные и пешеходные тоннели;
- 5) помещения дежурных электриков, связистов, ремонтных бригад;
- 6) гаражи для легковых автомобилей, подземные стоянки автокаров и автомобилей;
- 7) складские помещения для хранения нескоропортящихся, а также для скоропортящихся материалов при наличии автоматической системы пожаротушения;
- 8) помещения торговли и питания (магазины, залы столовых, буфеты, кафе, закусочные и др.);
- 9) спортивные помещения (стрелковые тир и залы для спортивных занятий);
- 10) помещения бытового обслуживания населения (ателье, мастерские, приемные пункты и др.);
- 11) вспомогательные (подсобные) помещения лечебных учреждений.

Содержание защитных сооружений гражданской обороны в мирное время обязано обеспечить постоянную готовность помещений и оборудования систем жизнеобеспечения к переводу их в установленные сроки на режим защитных сооружений. При этом освобождение помещений от имущества при переводе защитных сооружений гражданской обороны на режим убежища должно осуществляться в срок не более 6 часов. Размещение и складирование имущества должно осуществляться с учетом обеспечения постоянного свободного доступа в технические помещения и к инженерно-техническому оборудованию защитных сооружений гражданской обороны для его осмотра, обслуживания и ремонта.

Классификация объектов производственно-складского назначения представлена согласно Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

1. Универсальные производственно-складские объекты
2. Специализированные высококласные складские объекты
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

Исходя из описания и анализа наиболее эффективного использования объекта оценки можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту универсальных производственно-складских объектов.

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (п. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

При анализе рынка подвальных нежилых помещений, которые можно использовать как универсальные производственно-складские объекты, г. Москвы было выявлено, что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации.

Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость права пользования за 1 кв.м.
1	https://www.cian.ru/rent/commercial/328286456/	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Булатниковская ул., 10с3	703	950
2	https://www.cian.ru/rent/commercial/326723656/	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, ул. Медиков, 28К4	600	750
3	https://www.cian.ru/rent/commercial/304171895/	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 8К1	222,7	718
4	https://www.cian.ru/rent/commercial/315136021/	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Угрешская ул., 26С3	350	900
5	https://www.cian.ru/rent/commercial/328203405/	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-й Вязовский проезд, 4С7	2396	1 017
6	https://www.cian.ru/rent/commercial/326702036/	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Малышева, 3	250	680
7	https://www.cian.ru/rent/commercial/312794128/	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Измайловский бул., 16	511,6	684
8	https://www.cian.ru/rent/commercial/324363900/	Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Измайловский просп., 91К1	487,2	616
9	https://www.cian.ru/rent/commercial/326071205/	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 69	300	900
10	https://www.cian.ru/rent/commercial/324654532/	Москва, ВАО, р-н Вешняки, Снайперская ул., 9	300	1 000
11	https://www.cian.ru/rent/commercial/321127876/	Москва, ВАО, р-н Вешняки, Реутовская ул., 10БС1	677	857
12	https://www.cian.ru/rent/commercial/327880746/	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 84/32к1	248	1 417
13	https://www.cian.ru/rent/commercial/327971972/	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, бул. Дмитрия Донского, 1	250	1 200
14	https://www.cian.ru/rent/commercial/324788523/	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Новочеремушкинская ул., 24	472,7	931
15	https://www.cian.ru/rent/commercial/326127629/	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Озерная ул., 9	566	800
16	https://www.cian.ru/rent/commercial/326385580/	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Очаковское ш., 6К2	601,1	665
17	https://www.cian.ru/rent/commercial/325873841/	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Пырьева, 20	760	789

18	https://www.cian.ru/rent/commercial/309431236/	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21	296	676
19	https://www.cian.ru/rent/commercial/298304000/	Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул. Докукина, 16С3	500	833
20	https://www.cian.ru/rent/commercial/326584211/	Москва, СВАО, р-н Лианозово, МКАД, 82-й км, вл18	257,1	1 167
21	https://www.cian.ru/rent/commercial/324218796/	Москва, САО, р-н Тимирязевский, Тимирязевская ул., 13	580	700
22	https://www.cian.ru/rent/commercial/318254543/	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Верхняя Масловка, 2	280	529
23	https://www.cian.ru/rent/commercial/327169966/	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 19	236	500
24	https://www.cian.ru/rent/commercial/318284891/	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, Каширское ш., 61К3	2811	320
25	https://www.cian.ru/rent/commercial/321166296/	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Велозаводская ул., 3/2	612	1 708

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 320 до 1 708 руб. за 1 кв.м. в месяц, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости недвижимого имущества – производственно-складских объектов:

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

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,8%	5,5%	14,2%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	9,0%	5,1%	12,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,8%	6,5%	15,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	9,3%	19,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	4,5%	13,2%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	8,5%	5,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,4%	5,8%	13,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,9%	7,5%	16,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,8%	5,7%	12,0%

Таблица 485. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,8%	11,7%	21,9%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	14,4%	9,5%	19,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	11,2%	21,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,4%	14,2%	26,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	10,4%	20,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,1%	8,8%	19,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	14,3%	9,8%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,8%	11,0%	20,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	13,6%	25,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,2%	9,7%	18,7%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том

случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен на коммерческую недвижимость невозможно определить адекватную изменение цен в течение времени. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование:

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

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

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,66	0,75
Прочие населенные пункты	0,51	0,62
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,66	0,76
Прочие населенные пункты	0,52	0,62

Таблица 19. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве.

Удельная цена		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,16	1,30	1,54	1,94
	II	0,86	1,00	1,12	1,33	1,68
	III	0,77	0,89	1,00	1,18	1,49
	IV	0,65	0,75	0,85	1,00	1,26
	V	0,51	0,60	0,67	0,79	1,00

Таблица 20. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,16	1,30	1,51	1,93
	II	0,86	1,00	1,13	1,30	1,66
	III	0,77	0,89	1,00	1,16	1,48
	IV	0,66	0,77	0,87	1,00	1,28
	V	0,52	0,60	0,68	0,78	1,00

Таблица 71. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,93	0,88 - 0,98
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,73 - 0,90
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,83	0,76 - 0,91
Окраины города	0,75	0,67 - 0,84
Промзоны	0,77	0,69 - 0,85
Зоны автомагистралей	0,83	0,76 - 0,91
Удельная арендная ставка		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,93	0,88 - 0,99
Индивидуальные жилые дома	0,83	0,74 - 0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,84	0,76 - 0,91
Окраины города	0,76	0,67 - 0,84
Промзоны	0,77	0,69 - 0,85
Зоны автомагистралей	0,84	0,76 - 0,92

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная цена	аналог							
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,08	1,23	1,20	1,32	1,29	1,20
	II	0,93	1,00	1,14	1,12	1,23	1,20	1,11
	III	0,81	0,88	1,00	0,98	1,08	1,05	0,98
	IV	0,83	0,89	1,02	1,00	1,10	1,08	1,00
	V	0,75	0,81	0,93	0,91	1,00	0,98	0,91
	VI	0,77	0,83	0,95	0,93	1,02	1,00	0,93
	VII	0,83	0,90	1,03	1,00	1,10	1,08	1,00

Таблица 78. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог							
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,07	1,20	1,20	1,32	1,29	1,19
	II	0,93	1,00	1,12	1,12	1,23	1,20	1,11
	III	0,83	0,89	1,00	0,99	1,10	1,07	0,99
	IV	0,84	0,90	1,01	1,00	1,10	1,08	1,00
	V	0,76	0,81	0,91	0,91	1,00	0,98	0,90
	VI	0,77	0,83	0,93	0,93	1,02	1,00	0,92
	VII	0,84	0,90	1,01	1,00	1,11	1,08	1,00

Этажность: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Согласно Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 265. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная цена	аналог		
		наземная часть	подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,25
	подземная часть	0,80	1,00

Таблица 266. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог		
		наземная часть	подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,18
	подземная часть	0,85	1,00

Физическое состояние: Поправка определяется с помощью Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 356. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по Москве и Московской области.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,79
	удовл.	0,81	1,00	1,46
	неудовл.	0,56	0,69	1,00

Таблица 357. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по Москве и Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,76
	удовл.	0,82	1,00	1,44
	неудовл.	0,57	0,69	1,00

Тип ремонта: Корректировка на тип ремонта влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 3 типа ремонта:

- без отделки;
- удовлетворительный;
- хороший.

Корректировка на тип ремонта вносится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 378. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная цена		аналог		
		хорошая	удовл.	треб. замены без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,12	1,42
	удовл.	0,89	1,00	1,26
	треб. замены без отделки	0,71	0,79	1,00

Таблица 379. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошая	удовл.	треб. замены без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,13	1,29
	удовл.	0,88	1,00	1,14
	треб. замены без отделки	0,77	0,87	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

г. Москва

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,60	1,74	1,85
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,55	1,65
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,53
	1000-5000	0,70	0,78	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,90	1,00	1,09	1,16
	10000-20000	0,57	0,64	0,70	0,82	0,92	1,00	1,06
	>20000	0,54	0,61	0,65	0,77	0,86	0,94	1,00

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 167. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,05	1,10	1,20	1,26	1,31	1,36
	300-500	0,95	1,00	1,05	1,14	1,20	1,25	1,29
	500-1000	0,91	0,95	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	1000-5000	0,83	0,87	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	5000-10000	0,79	0,83	0,87	0,95	1,00	1,04	1,08
	10000-20000	0,76	0,80	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04
	>20000	0,74	0,77	0,81	0,88	0,93	0,96	1,00

Тип объекта: Поправка по типу объекта определяется с помощью Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 191. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное
	встроенное	1,00	1,18
		0,85	1,00

Таблица 192. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное
	встроенное	1,00	1,11
		0,90	1,00

Коммунальные и эксплуатационные платежи: Коммунальные платежи включают в себя затраты на оплату электроэнергии, теплоснабжения, телефон и иную связь. Эксплуатационные платежи состоят из затрат на текущий мелкий ремонт, на охрану, средства связи, уборку и т.п. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды.

Поправка на коммунальные и эксплуатационные платежи определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 26. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,3%	3,8%	8,7%
Водоснабжение и канализация	3,1%	1,7%	4,6%
Отопление	5,0%	2,8%	7,3%
Итого коммунальные платежи	14,4%	8,2%	20,6%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,1%	3,5%
Интернет и средства связи	1,4%	0,6%	2,2%
Охрана и обеспечение безопасности	2,6%	1,5%	3,7%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,0%	0,8%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,0%	1,2%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	14,1%	6,6%	21,5%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,8%	4,8%	10,9%

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

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

Таким образом, рынок подвальных нежилых помещений, которые можно использовать как универсальные производственно-складские объекты, г. Москвы достаточно развит, на рынке представлено большое количество предложений.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое помещение.

Таблица 12.1 – Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское помещение	Торговое помещение	Офисное помещение
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Законодательная разрешенность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого:	6	3	3

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве автостоянки, технического обслуживания и ремонта автомобилей, склада, помещения торговли и питания, спортивных помещений, бытового обслуживания населения, производственных помещений (универсальные производственно-складские объекты).

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ

ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся

недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

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

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

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

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

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

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Отчет об оценке объекта оценки – представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности,

направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка стоимости – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с

федеральными стандартами оценки.

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

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

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректровке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

13.3 Описание применения подходов к оценке

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 (п. 1 ФСО V).

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 (п. 2 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 (п. 3 ФСО V).

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

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

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

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (п. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (п. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Применения доходного подхода предполагает, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов.

В период проведения оценки оценщик не имеет данных сведений или они не в полном объеме, а значит достоверно спрогнозировать будущий денежный поток нельзя, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком выявлен большой объем рыночной информации о сделках и предложениях, которые представлены как встроенными помещениями, так и отдельно стоящими зданиями. Объект оценки представляет собой встроенное помещение, ввиду чего представляется возможным подобрать сопоставимые по характеристикам и состоянию аналоги. Таким образом, оценщик считает сравнительный подход для целей настоящей оценки применимым.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае нет возможности корректного определения количественных характеристик оцениваемого объекта, в связи с тем, что объект оценки – встроенное помещение. Затратный подход для целей настоящей оценки является неприменимым.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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 (п. 11 ФСО V).

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 23 ФСО № 7):

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящей оценки Рыночная стоимость права пользования за пользование Объектом оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п. 22 ФСО № 7):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

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

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить,

какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости арендной платы или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации информационных сайтов объявлений недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено достаточное количество объявлений-предложений. Оценщиком были отобраны объекты – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. Согласно п. 22 ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки, представленными ранее. Объекты сравнения 1,2,3 являются наиболее сходными с объектом оценки по ценообразующим, экономическим, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам представлена в таблице.

Таблица 15.1 - Характеристика аналогов и объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Февраль 2026
Вид использования/зонирования	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Месторасположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Булатниковская ул., 10с3	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, ул. Медиков, 28К4	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Каширское ш., 8К1
Этаж	Подвал	Подвал	Цоколь	Цоколь
Физическое состояние здание	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные платежи	Не включены	Включены	Включены	Включены
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	1424,3	703	600	222,7
Рыночная стоимость, руб.	-	667 850	450 000	160 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	950	750	718

Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.cian.ru/re nt/commercial/32828 6456/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/32672 3656/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/30417 1895/
---------------------	---	---	---	---

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на уторгование

Корректировку на уторгование для объектов аналогов принимаем в размере 8,9 %, что соответствует среднему значению для универсальных производственно-складских объектов для активного рынка.

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,8%	5,5% 14,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,0%	5,1% 12,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,8%	6,5% 15,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	9,3% 19,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3% 14,3%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	4,5% 13,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	8,5%	5,2% 11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,4%	5,8% 13,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,9%	7,5% 16,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,8%	5,7% 12,0%

Корректировка на передаваемые имущественные права

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Корректировка на условия финансирования сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за период времени, за который не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на вид использования/зонирование

Объекты аналоги подобраны в соответствии с наиболее эффективным использованием объекта оценки, в связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и 2 объект аналог сопоставимы по данному параметру – находятся на территории

города Москва (ЮАО) в IV типовой зоне (высотная жилая застройка), корректировка не требуется. 1,3 объекты аналоги расположены в VII типовой зоне (зона автомагистралей), поэтому для них вводится корректировка 1.

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная цена		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,08	1,23	1,20	1,32	1,29	1,25
	II	0,93	1,00	1,14	1,12	1,23	1,20	1,11
	III	0,81	0,88	1,00	0,98	1,08	1,05	0,98
	IV	0,83	0,89	1,02	1,00	1,10	1,08	1,00
	V	0,75	0,81	0,93	0,91	1,00	0,98	0,91
	VI	0,77	0,83	0,95	0,93	1,02	1,00	0,93
	VII	0,83	0,90	1,03	1,00	1,10	1,08	1,00

Таблица 78. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,07	1,20	1,20	1,32	1,29	1,19
	II	0,93	1,00	1,12	1,12	1,23	1,20	1,11
	III	0,83	0,89	1,00	0,99	1,10	1,07	0,99
	IV	0,84	0,90	1,01	1,00	1,10	1,08	1,00
	V	0,76	0,81	0,91	0,91	1,00	0,98	0,90
	VI	0,77	0,83	0,93	0,93	1,02	1,00	0,92
	VII	0,84	0,90	1,01	1,00	1,11	1,08	1,00

Корректировка на этаж

Объект оценки и объекты аналоги находятся в подземной части зданий, корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние здания:

Физическое состояние зданий, в которых расположены объект оценки и объекты аналоги – удовлетворительное, корректировка не требуется.

Корректировка на отделку

У объекта оценки и объектов аналогов отделка – удовлетворительная, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Цена объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м² снижается.

Площадь объекта оценки находится в диапазоне 1000-5000 кв.м., а площадь 1,2 объектов аналогов расположена в интервале 500-1000 кв.м., площадь 3 объекта аналога в интервале < 300 кв.м., поэтому для них вводятся корректировки 0,92 и 0,83 соответственно.

г. Москва

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при
различной площади объекта недвижимости

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,60	1,74	1,85
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,55	1,65
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,53
	1000-5000	0,70	0,78	0,85	1,00	1,10	1,21	1,29
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,90	1,00	1,09	1,16
	10000-20000	0,57	0,64	0,70	0,82	0,92	1,00	1,06
	>20000	0,54	0,61	0,65	0,77	0,86	0,94	1,00

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки
при различной площади объекта недвижимости

Таблица 167. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,05	1,10	1,20	1,26	1,31	1,36
	300-500	0,95	1,00	1,05	1,14	1,20	1,25	1,29
	500-1000	0,91	0,95	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	1000-5000	0,83	0,87	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	5000-10000	0,79	0,83	0,87	0,95	1,00	1,04	1,08
	10000-20000	0,76	0,80	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04
	>20000	0,74	0,77	0,81	0,88	0,93	0,96	1,00

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги являются встроенными помещениями, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи

Коммунальные и эксплуатационные платежи для объекта оценки оплачиваются арендатором дополнительно. Для объектов аналогов эксплуатационные платежи входят в общую сумму оплаты за аренду помещения, а коммунальные нет, поэтому для них вводится корректировка 0,859.

Таблица 26. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,3%	3,8%	8,7%
Водоснабжение и канализация	3,1%	1,7%	4,6%
Отопление	5,0%	2,8%	7,3%
Итого коммунальные платежи	14,4%	8,2%	20,6%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,3%	1,1%	3,5%
Интернет и средства связи	1,4%	0,6%	2,2%
Охрана и обеспечение безопасности	2,6%	1,5%	3,7%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	1,6%	4,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,0%	0,8%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,0%	1,2%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	14,1%	6,6%	21,5%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	7,8%	4,8%	10,9%

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 - Определение рыночной стоимости права пользования сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	1424,3	703	600	222,7
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	950	750	718
Корректировка на уторгование	-	0,911	0,911	0,911
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на физическое состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	865	683	655
Корректировка на площадь	-	0,92	0,92	0,83
Цена после корректировки, рублей	-	796	629	543
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	796	629	543
Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи	-	0,859	0,859	0,859
Цена после корректировки, рублей	-	684	540	467
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	684	540	467
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	684	540	467
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,7199	0,7199	0,6495
A	2,0893			
Весовые коэффициенты		0,344565	0,344565	0,310870
Взвешенная стоимость		236	186	145
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС, рублей	567			
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. в месяц, без учета НДС, рублей	464,75			
Итого рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. за 1 кв. м с учетом НДС	6 804,00			
Итого рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. за 1 кв. м без учета НДС	5 577,05			
Среднее значение	564			
Среднее квадратическое отклонение	111			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	19,62			

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет **19,62 %**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

В случае если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, оценщику следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными, что показывает рассчитанный выше коэффициент вариации. Результаты по сравнительному подходу можно считать надежными и достоверными. Таким образом, применение прочих подходов к оценке не требуется.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составил на дату оценки:

Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. без учета НДС
Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения	6 804,00 (Шесть тысяч восемьсот четыре) рубля 00 коп.	5 577,05 (Пять тысяч пятьсот семьдесят семь) рублей 05 коп.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО № 7):

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

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

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

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

В рамках настоящей оценки Рыночная стоимость права пользования за пользование Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования затратного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом;

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости права пользования был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке			Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		
Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения	Не применялся	Не применялся	6 804,00	1,0	6 804,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. с учетом НДС	Рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов) за 1 кв. м. без учета НДС
Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения	6 804,00 (Шесть тысяч восемьсот четыре) рубля 00 коп.	5 577,05 (Пять тысяч пятьсот семьдесят семь) рублей 05 коп.

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п. 30 ФСО № 7).

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.
https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf:

Таблица 2.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

1. Объект оценки расположен в городе-миллионнике; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является высокой.

2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 10\%$.

4. В данном случае в расчетах использовано 3 аналога, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее. В связи с этим, согласно рис. 4 рекомендаций, значение данного критерия принимается в размере 1.

5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 10\%$.

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна

Дата составления отчета: 11 марта 2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№ 1119-26

об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды в виде годовой арендной платы за 1 кв.м. объекта недвижимого имущества, находящихся в собственности города Москвы и переданных ГБУ «СПИМ» на праве оперативного управления: Подвал, помещение № I, комнаты 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, общей площадью 1424,3 кв. м., с кадастровым номером 77:05:0010003:1167, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения

Копии источников информации

www.cian.ru Сдам склад 703м² Булатниковская ул., 10с3, Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное м. Пражская - база ЦИАН, объявление 328286456

Объявлено: сегодня, 12:56 • Угловое фото: 5 из 12 фото

Сдается склад, 703 м²

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Булатниковская ул., 10с3 На карте
 м. Пражская 8 мин • Красный Строитель 24 мин • Битца 5 мин.

Показать фото



12 фото

Склад 703м3 в бц

Площадь: 703 м² • Этаж: -1 из 5 • Выс. потолка: 4.0 м.

Сдается склад в подвальном помещении, круглогодичная вентиляция, пропускная система, своя большая парковка на территории и за территорией, большой запас по электрической мощности, также к складу могут быть арендованы офисные помещения. Прямая аренда от собственника без посредников, возможны арендные каникулы на время переезда.

667 850 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 947 800 Р

Цена за метр: 11 400 Р в год
 Налог: НДС включен: 120 213 Р
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

Показать телефон

Написать

Автор объявления: Ашот Алоян • Сторисент

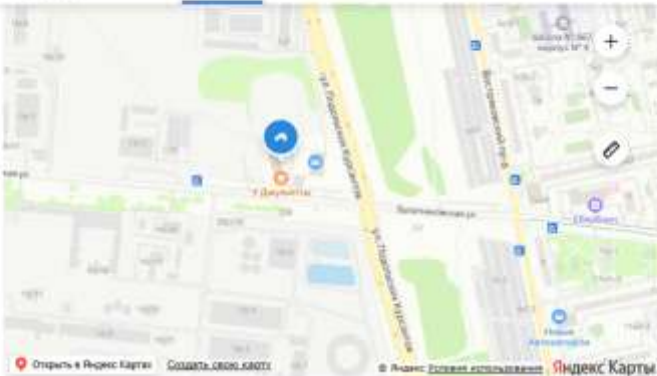
ПИК
 Специальные цены до 31.03



www.cian.ru Сдам склад 703м² Булатниковская ул., 10с3, Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное м. Пражская - база ЦИАН, объявление 328286456

Фотографии (12) Описание Расположение Контактное лицо Показать объявление

Склад, 703 м²



Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

667 850 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 947 800 Р

Цена за метр: 11 400 Р в год
 Налог: НДС включен: 120 213 Р
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

Показать телефон

Написать

<https://www.cian.ru/rent/commercial/328286456/>

Обновлено 30 мар, 10:53 95 просмотров 4 закладки

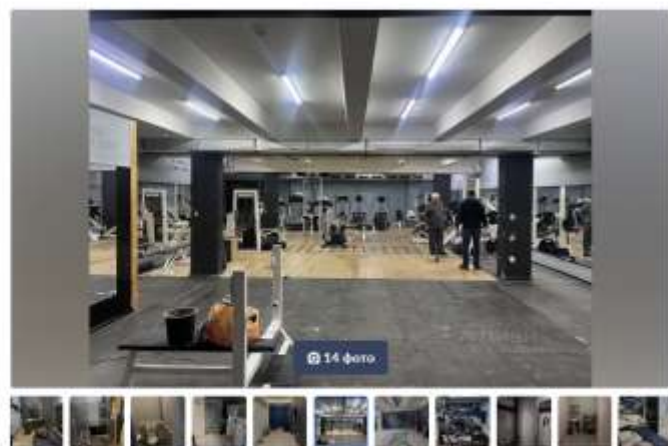
Сдается помещение свободного назначения,
600 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул.
Медиков, 28к4»

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, ул. Медиков, 28к4 На карте

Царицыно 19 мин
Каменевская 20 мин
Москва-река 24 мин

Посмотреть



Площадь: 600 м²
Этаж: 1 из 1
Помещение: Свободно

Фотографии (14)
 Описание
 Расположение
 Похожие объявления

СДАЁТСЯ ЦОКОЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 600 м²
 Под фитнес-клуб, спортзал, склад, производство или офис

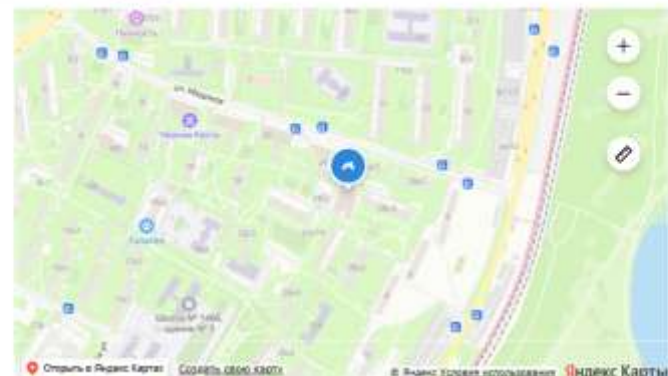
Идеальное расположение:

- Отдельно стоящее здание в районе Царицыно, г. Москва.
- На первом этаже — магазин «Пятёрочка» (стабильный трафик).
- Высокая проходимость, рядом школы, жилые массивы.
- Отдельный вход.

Основные параметры:

- Площадь: 600 кв. м. (нежилое помещение).
- Высота потолков: от 2,35 м до 2,75 м (свобода для инж. систем).
- Коммуникации: Подключены (электричество, вентиляция, вода/канализация).

Фотографии (14)
 Описание
 Расположение
 Похожие объявления



450 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 436 500 Р

Цена за метр

Налог

Комиссия

Коммунальные платежи

Эксплуатационные расходы

9 000 Р в год

УСН

нет

не включены

включены

Показать телефон

Написать

Написать, как пользоваться в сети

ПАРУС

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Документы проверены

АВТОР

Владислав Юшков

Дом на набережной Инсайдер

Видовые апартаменты в центре Москвы.

Рассрочка 0% до 25.06.27. ПВ от 20%. Мин. лот от 10,9 млн ₽!

Сдается помещение свободного назначения,
222,7 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 8К1. На карте

14 Нагорная · 21 мин

14 Нахимовский проспект · 22 мин

14 Каширское · 24 мин

Помолвляться



Площадь

222.7 м²

Этаж

-1 из 11

Помещение

Свободно

160 000 Р/мес.

Сл.

И

+

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 155 200 Р

Цена за метр

8 622 Р в год

Налог

УСН

Комиссия

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

включены

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

Консалт Недвижимость

Сотрудники

STONE

Квартиры бизнес- класса от STONE с ежемесячным платежом от 190 000 руб.

STONE



Сдаётся цокольное помещение 222.7 м2:

-Первая линия, вход со двора

-Наличие двух торговых точек

-Высокий автомобильный и пешеходный трафик

-В одной минуте от остановки "Хлебозаводский проезд"

-Со стороны улицы расположены: Бар, салон красоты, Игровой клуб.

Помещение подойдёт для таких видов бизнеса как: офис, склад, автомойка, шоу-рум и другие.

Лот 100-101488

Скрыть

160 000 Р/мес.

Сл.

И

+

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 155 200 Р

Цена за метр

8 622 Р в год

Налог

УСН

Комиссия

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

включены

Показать телефон

Написать

Фотографии (9)

Описание

Расположение

Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 222.7 м²



160 000 Р/мес.

Сл.

И

+

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 155 200 Р

Цена за метр

8 622 Р в год

Налог

УСН

Комиссия

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

включены

Показать телефон

Написать

https://www.cian.ru/rent/commercial/304171895/

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ЭКСПЕРТИЗУ № 149
к гражданско-правовому договору № 223-7/25 от 05.05.2025

г. Москва

« 05 » 03 2026 г.

1. Объект оценки: нежилые помещения объектов недвижимого имущества по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А, кадастровый номер: 77:05:0010003:1167.
2. Характеристики, состав объекта оценки:
Площадь объекта: 1424,3 кв. м;
Состав объекта: Подвал, помещение № I, комн. 1, 6, 27, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45.
3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта: Заказчик обладает правом оперативного управления на указанный объект.
4. Имущественные права на объект оценки: оперативное управление ГБУ «СППМ».
5. Основание для проведения оценки и экспертизы: оценка и экспертиза проводится в соответствии с требованиями, установленными статьей 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Вид стоимости: рыночная стоимость.
7. Цель оценки: определение стоимости, устанавливаемой отчетом об оценке, подтвержденного положительным экспертным заключением, для целей совершения сделок по передаче нежилых помещений в аренду за 1 (один) квадратный метр в виде годовой арендной платы без учета коммунальных и эксплуатационных расходов в рублях.
8. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для целей совершения сделок по передаче в аренду. Целевое использование – автостоянка, техническое обслуживание и ремонт автомобилей, склад, помещение торговли и питания, спортивные помещения, бытовое обслуживание населения, производственные помещения.
9. Дата оценки: « » 2026 г.
10. Срок проведения оценки и экспертизы: 10 (десять) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Исполнителем соответствующего Задания на оценку и экспертизу.
11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: в соответствии с действующем законодательством РФ об оценочной деятельности (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
12. Приложения:
 - 12.1. Выписка ЕГРН: о праве оперативного управления (запись регистрации 77:05:0010003:1167-77/051/2022-2 от 05.04.2022).
 - 12.2. Экспликация и поэтажный план помещения.

Заказчик:
Государственное бюджетное учреждение
города Москвы «Специальное предприятие
при Правительстве Москвы»

Исполнитель:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ МЕТОД"

Директор

Генеральный директор



/ Е.С. Литюк



/ А.В. Галиуллина/

Филиал публично-правовой компании "Токдастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.03.2026, поступившего на рассмотрение 10.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167			
Номер кадастрового квартала: 77:05:0010003			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2012			

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3625/43; Условный номер 2122579 07.02.1992 ГУП МосгортГИ; Условный номер 93774
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Бирюлево Восточное, улица Элеваторная, дом 8А
Площадь:	2193,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Монолитные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1987
Год завершения строительства:	1987
Кадастровая стоимость, руб.:	152119254,71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0010003:199
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0010003:17029, 77:05:0010003:17030, 77:05:0010003:17031, 77:05:0010003:17032
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83907148134797990853216104000197443	
		Выдана: ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		ТОКСАДАСТР	
		Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.11.2003		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997140134797990055219104001079443		
Владелец: ПУБЛИЧНОПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
РОССТАНДРТ		
Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВН-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Специальное предприятие при Правительстве Москвы", ИНН: 9715414944, ОГРН: 1227700114465
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:05:0010003:1167-77/051/2022-2 05.04.2022 12:26:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77-01/30-708/2004-851 28.07.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E39971481847979808555219104001078443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 4

Задание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего листов выписки: 14

10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695

Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148134379988853218104008197443

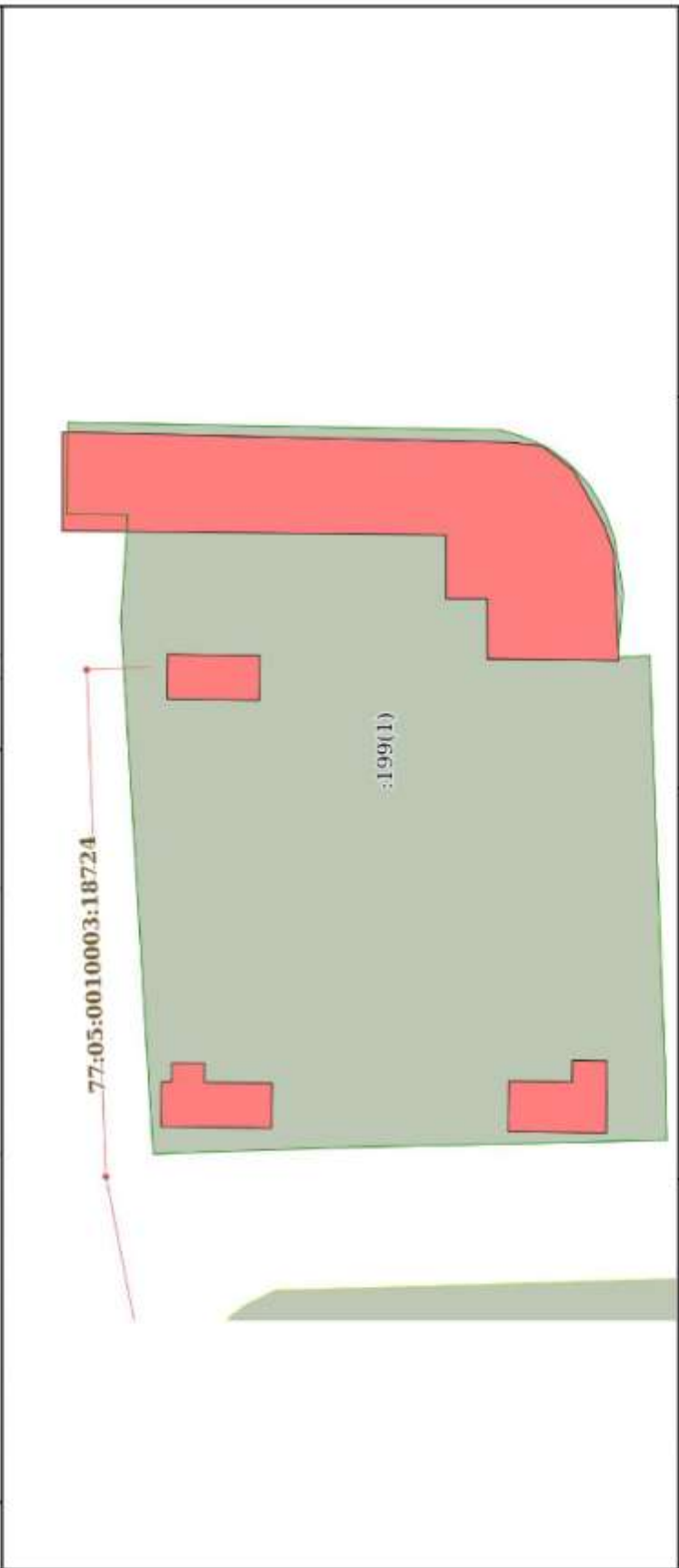
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РССКА/АСТР

Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027

инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВН-001/2026-31267695			
Кадастровый номер:		77:05:0010003:1167	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Сертификат: 83997148134795900035210166001076448 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
полное наименование должности			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВН-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат ПМСК Москвы						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		
	X	Y				
1	2	3	4	5	Глубина, высота, м	
1	-7372.22	10154.81	-	-	H1	H2
2	-7372.28	10159.35	-	-	данные	данные
3	-7362.87	10159.49	-	-	отсутствуют	отсутствуют
4	-7362.81	10154.94	-	-	данные	данные
1	-7372.22	10154.81	-	-	отсутствуют	отсутствуют
1	-7407.63	10118.11	-	-	данные	данные
2	-7404.09	10118.18	-	-	отсутствуют	отсутствуют
3	-7404.05	10115.99	-	-	данные	данные
4	-7397.65	10116.08	-	-	отсутствуют	отсутствуют
5	-7397.57	10110.91	-	-	данные	данные
6	-7407.53	10110.77	-	-	отсутствуют	отсутствуют
1	-7407.63	10118.11	-	-	данные	данные
					отсутствуют	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 43997146134797990055216104000197443
Выданный: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027

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

Лист 7

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
10.03.2026г. № КУВН-001/2026-31267695							
Кадастровый номер:				77:05:0010003:1167			
1	-7373.47	10111.26	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	-7362.18	10111.42	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	-7362.25	10116	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	-7363.29	10116.01	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	-7363.32	10117.91	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	-7366.62	10117.9	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	-7366.61	10115.94	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	-7373.54	10115.84	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	-7373.47	10111.26	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	-7391.2	10165.15	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	-7391.2	10171.61	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	-7352.15	10172.03	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	-7352.16	10182.11	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	-7397.86	10181.03	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	-7400.99	10180.71	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	-7404.19	10178.2	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	-7407.36	10172.56	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 8

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14	
10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695				
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167				
9	-7408.29	10169.84	-	данные отсутствуют
10	-7408.8	10158.84	-	данные отсутствуют
11	-7395.43	10159	-	данные отсутствуют
12	-7395.4	10165.15	-	данные отсутствуют
1	-7391.2	10165.15	-	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости				
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: K299714818479799806555219104001078443		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
РОСНАДАН		РОСНАДАН	
Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027		Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	
ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Index 9

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14			
10.03.2026г. № КУ/ВН-001/2026-31267695									
Кадастровый номер:				77-05-0010003:1167					
3. Сведения о характеристных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства									
Система координат ПМСК Москвы									
Номера характеристных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости			
	X	Y		H1	H2				
1	2	3	4	5	6	7			
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 43997148134379298835219104508197443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДЭКСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 14			
10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167			

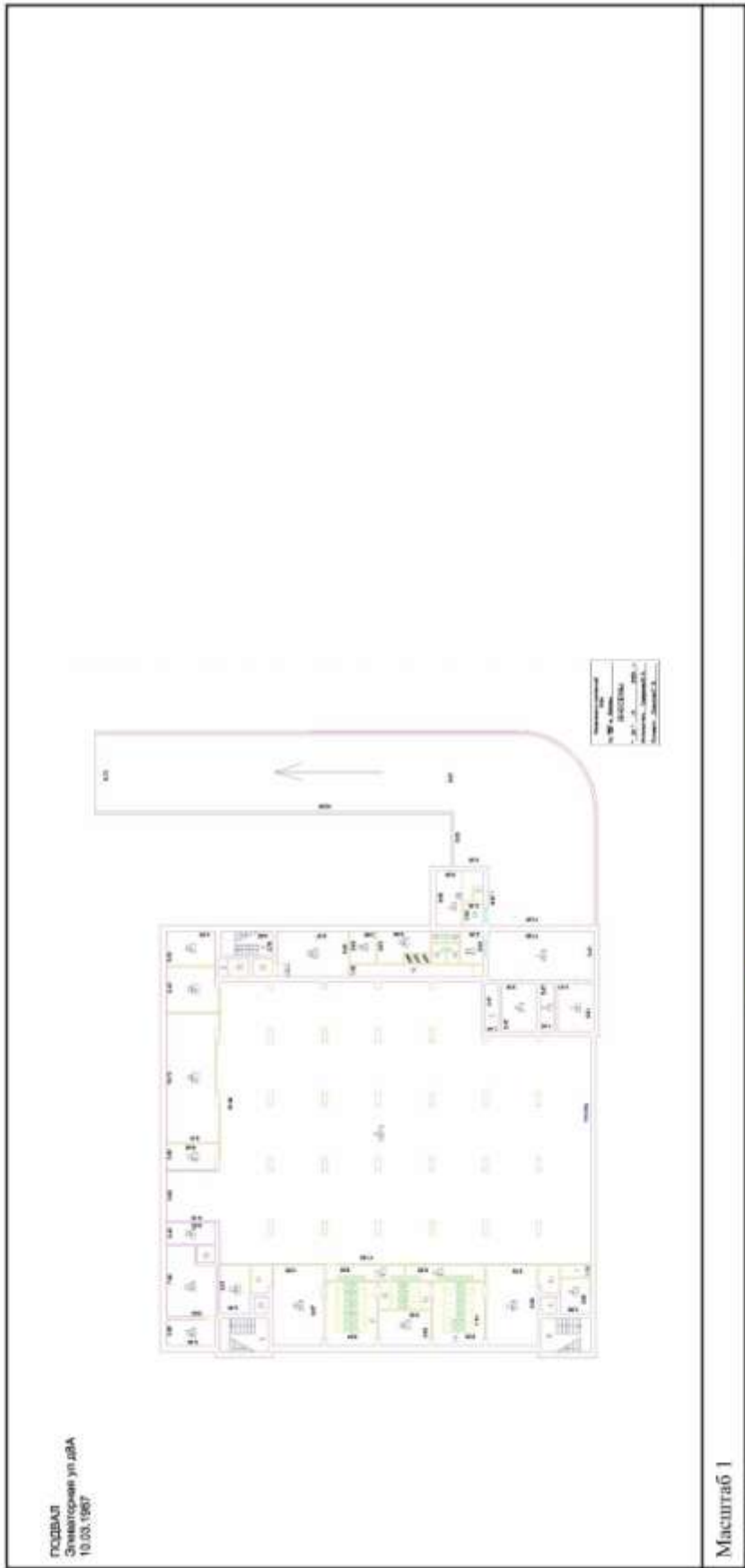
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:05:0010003:17029	0	2122579/0001	Нежилое	данные отсутствуют	2049.6
2	77:05:0010003:17030	0	2122579/0002	Нежилое	данные отсутствуют	25.6
3	77:05:0010003:17031	0	2122579/0003	Нежилое	данные отсутствуют	57.1
4	77:05:0010003:17032	1	2122579/0004	Нежилое	данные отсутствуют	61.5

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 8399714813457959980552191048001970443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.02.2027	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

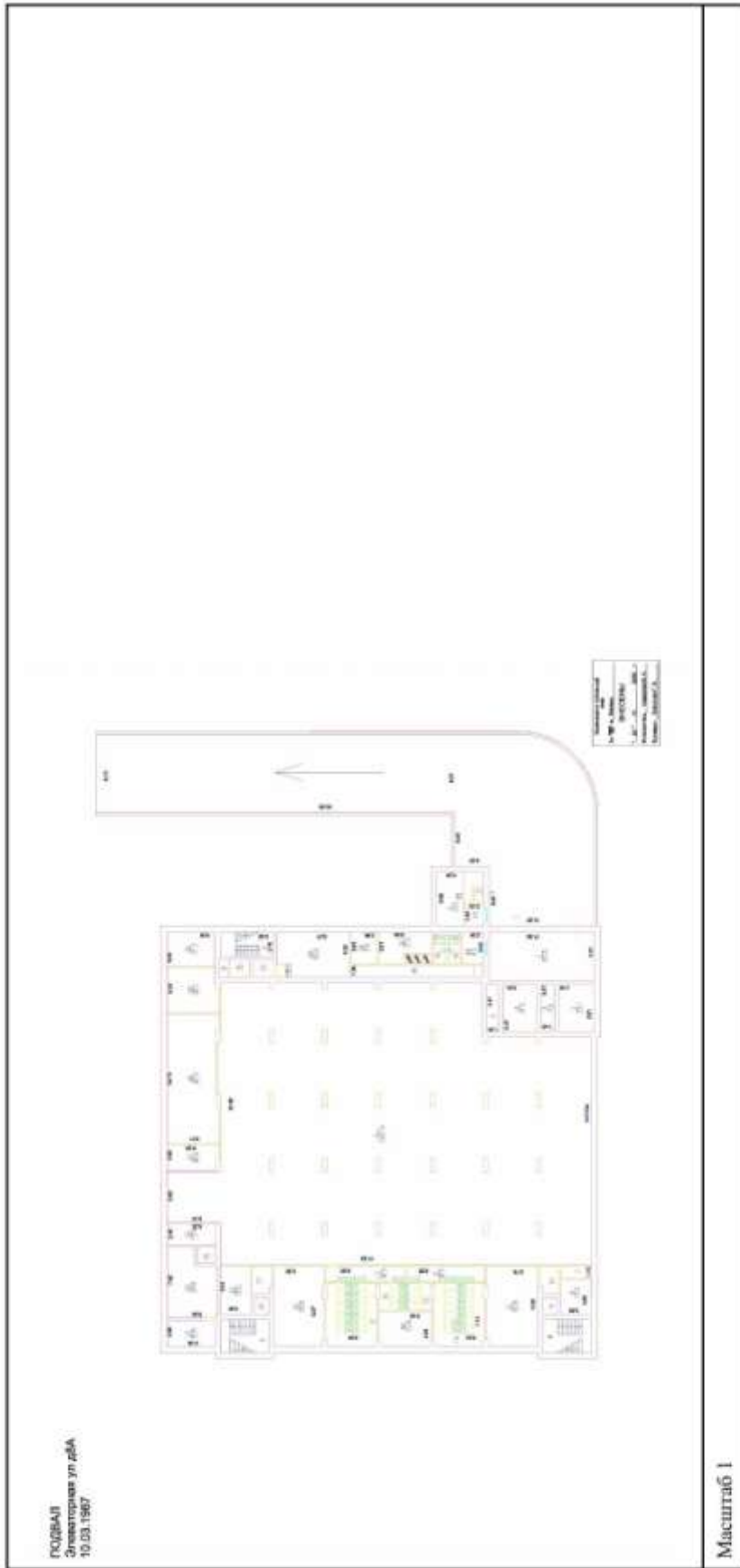
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167			
Номер этажа (этажей): 0			



полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997481347879980055219104080197443 Выдано: ПУБ. ПРЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАС.Р Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027			

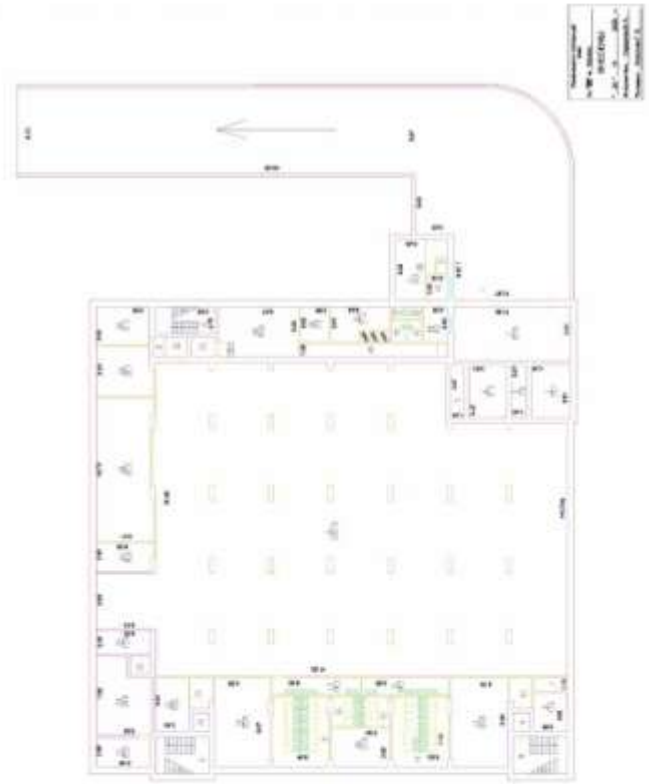
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8:	4	Всего разделов:	6
				Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВН-001/2026-31267695				
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167		Номер этажа (этажей): 0		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: E3997148184787590805521910960001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	РОССИЯ:ДСТР		
	Документ создан с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77-05-0010003:1167		Номер этажа (этажей): 0	

ПОДВАЛ
Эксплуатация ул. д/а
10.03.1967

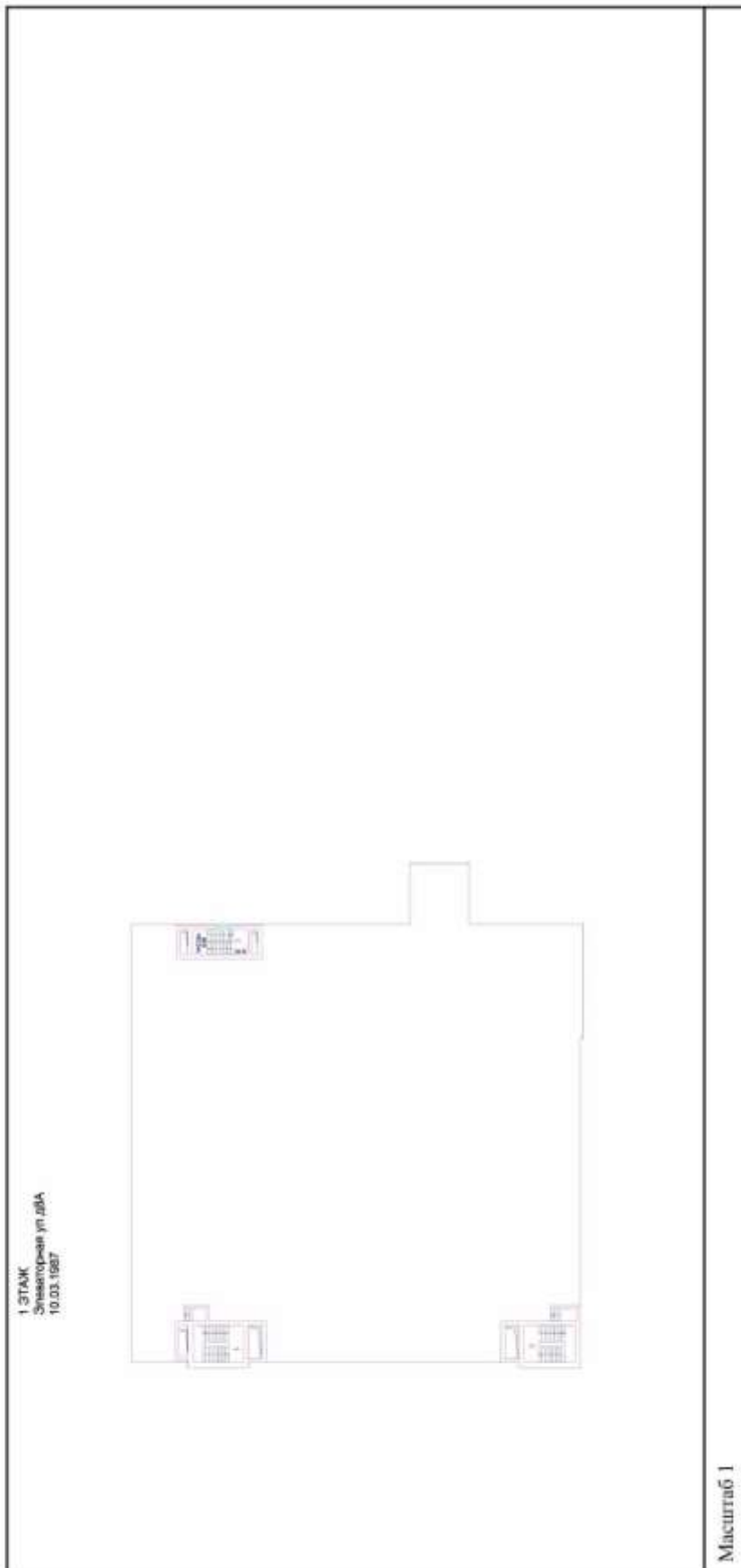


Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: Ю997141847979980035219164800197444	Сертификат: Ю997141847979980035219164800197444	
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
РОСКАДАСТР	РОСКАДАСТР	
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
10.03.2026г. № КУВИ-001/2026-31267695			
Кадастровый номер: 77:05:0010003:1167			
Номер этажа (этажей): 1			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Южное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Элеваторная ул., 8А

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 24.11.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	коридор	65,6			65,6	сп.наз.		300
	2	тамбур	22,1			22,1	сп.наз.		
	3	тамбур	7,9			7,9	сп.наз.		
	4	тамбур	21,4			21,4	сп.наз.		
	5	тамбур	7,9			7,9	сп.наз.		
	6	склад	1267,9	1267,9			сп.наз.		
	7	пом. подсобное	3,9			3,9	сп.наз.		
	8	венткамера	13,4			13,4	сп.наз.		
	9	тамбур	3,1			3,1	сп.наз.		
	10	коридор	6,7			6,7	сп.наз.		
	11	венткамера	50,8			50,8	сп.наз.		
	12	умывальная	14,5			14,5	сп.наз.		
	13	умывальная	14,3			14,3	сп.наз.		
	14	санузел	40,7			40,7	сп.наз.		
	15	санузел	8,5			8,5	сп.наз.		
	16	санузел	8,8			8,8	сп.наз.		
	17	санузел	41,1			41,1	сп.наз.		
	18	пом. специальное	23,0	23,0			сп.наз.		
	19	венткамера	50,8			50,8	сп.наз.		
	20	тамбур	3,2			3,2	сп.наз.		
	21	коридор	7,4			7,4	сп.наз.		
	22	венткамера	18,0			18,0	сп.наз.		
	23	пом. специальное	15,8	15,8			сп.наз.		
	24	пом. специальное	39,9	39,9			сп.наз.		
	25	тамбур	3,6			3,6	сп.наз.		
	26	электрощитовая	13,4			13,4	сп.наз.		
	27	кладовая	16,8			16,8	сп.наз.		
	28	пом. специальное	87,2	87,2			сп.наз.		
	29	пом. специальное	28,7	28,7			сп.наз.		
	30	пом. специальное	21,3	21,3			сп.наз.		
	31	пом. подсобное	2,0			2,0	сп.наз.		
	32	тамбур	4,4			4,4	сп.наз.		
	33	тамбур	4,6			4,6	сп.наз.		
	34	пом. специальное	40,8	40,8			сп.наз.		
	35	пом. специальное	9,8	9,8			сп.наз.		
	36	пункт тепловой	17,4	17,4			сп.наз.		
	40	умывальная	3,1			3,1	сп.наз.		
	41	уборная	1,6			1,6	сп.наз.		
	42	уборная	1,6			1,6	сп.наз.		
	43	умывальная	2,9			2,9	сп.наз.		
	44	комната охраны	9,5	9,5			сп.наз.		
	45	комната отдыха	5,3	5,3			сп.наз.		
	46	коридор	18,9			18,9	сп.наз.		



02 50 10 0008305

По адресу: Элеваторная ул., 8А

стр. 2

Итого по помещению	2049,6	1566,6	483,0				
---Нежилые помещения всего	2049,6	1566,6	483,0				
в т.ч. Спец.назначение	2049,6	1566,6	483,0				

Помещение N II Тип: Спец.назначение
Последнее обследование 24.11.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	1	пом.специальное	24,1	24,1		сп.наз.			300
	2	тамбур	1,5		1,5	сп.наз.			

Итого по помещению	25,6	24,1	1,5				
---Нежилые помещения всего	25,6	24,1	1,5				
в т.ч. Спец.назначение	25,6	24,1	1,5				

Тип: Спец.назначение
Последнее обследование 24.11.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	A	клетка лестнич	16,3		16,3	сп.наз.			300
	B	клетка лестнич	20,4		20,4	сп.наз.			
	B	клетка лестнич	20,4		20,4	сп.наз.			

Итого по помещению	57,1		57,1				
---Нежилые помещения всего	57,1		57,1				
в т.ч. Спец.назначение	57,1		57,1				

Итого по этажу п	2132,3	1590,7	541,6				
---Нежилые помещения всего	2132,3	1590,7	541,6				
в т.ч. Спец.назначение	2132,3	1590,7	541,6				

По адресу: Элеваторная ул., 8А

стр. 3

Тип: Спец.назначение

ф.25

Последнее обследование 24.11.2003

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	17,1		17,1	сп.наз.			300
	B	клетка лестнич	22,0		22,0	сп.наз.			
	B	клетка лестнич	22,4		22,4	сп.наз.			
Итого по помещению			61,5		61,5				
---Нежилые помещения всего			61,5		61,5				
в т.ч. Спец.назначение			61,5		61,5				
Итого по этажу 1			61,5		61,5				
---Нежилые помещения всего			61,5		61,5				
в т.ч. Спец.назначение			61,5		61,5				
Итого по зданию			2193,8	1590,7	603,1				
---Нежилые помещения всего			2193,8	1590,7	603,1				
в т.ч. Спец.назначение			2193,8	1590,7	603,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
19.02.2004г. N 5007709.

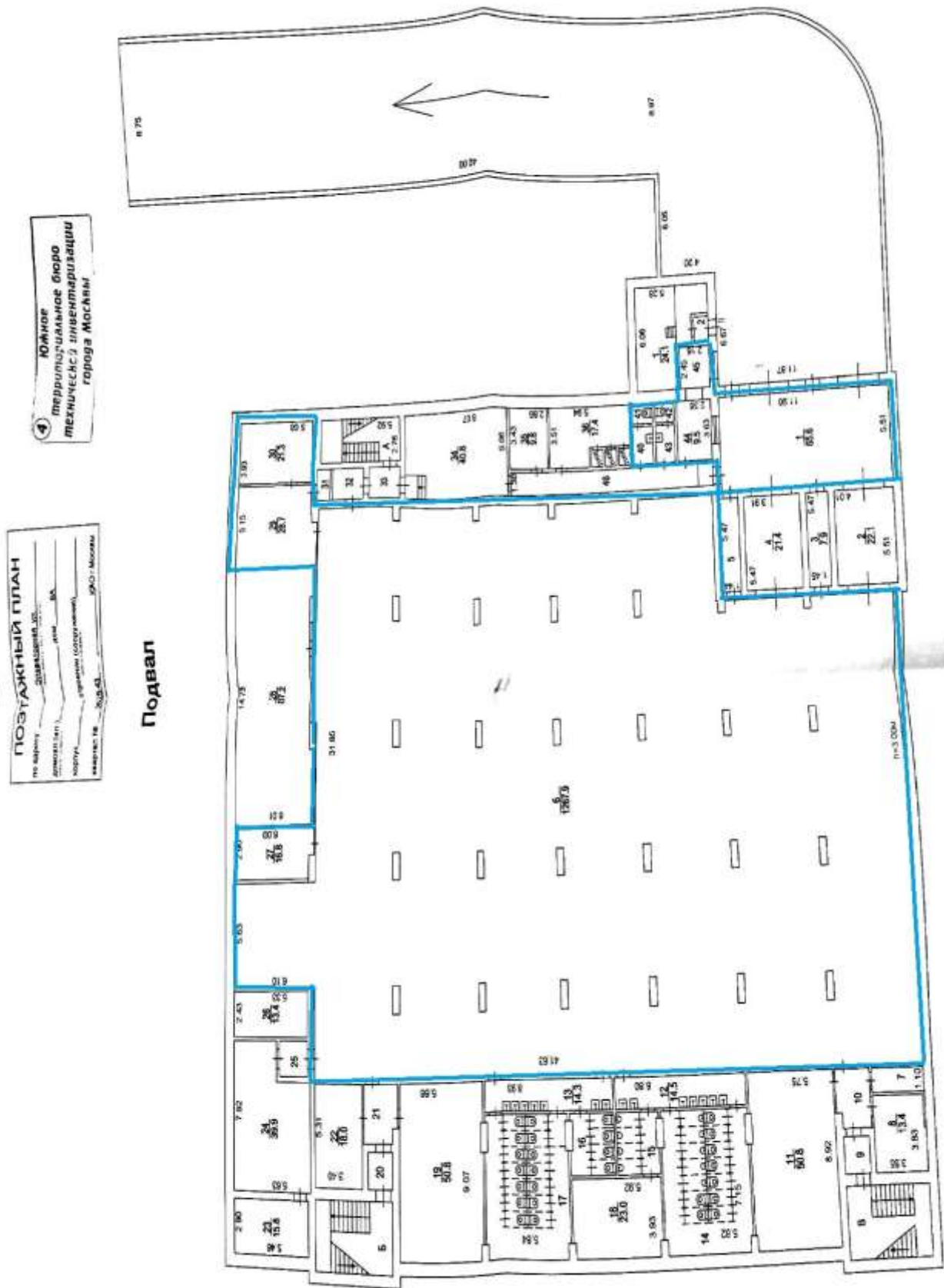
Экспликация на 3 страницах

3.06.2010 г.

Исполнитель

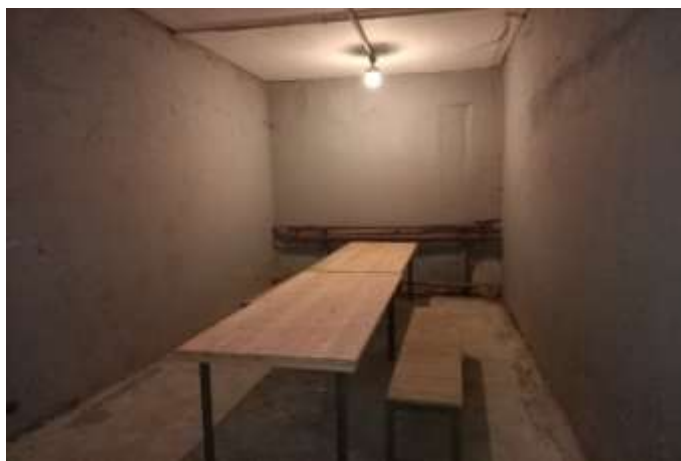
Александрова С.А.

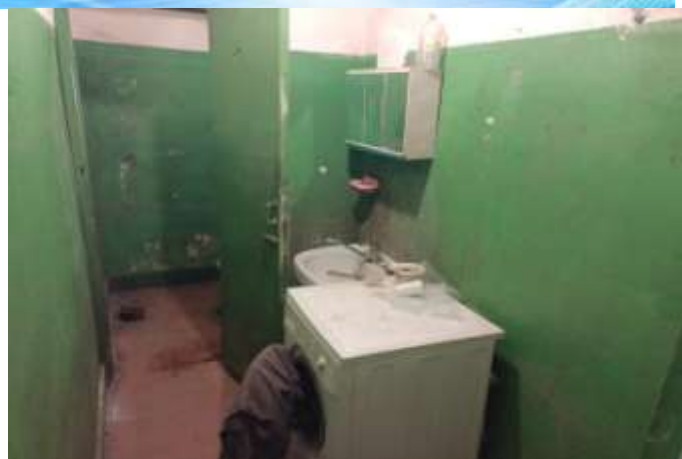
04 50 301437



Иллюстрации Объекта оценки







Копии документов оценщика



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Галиуллин
(фамилия)
Роман Русланович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 9 " августа 1996 г.
(дата рождения) русский
(национальность)
Волгоградская область, Быковский район, р.п. Быково
(место рождения)
Карпенко
(фамилия)
Анастасия Владимировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 17 " августа 1996 г.
(дата рождения) русская
(национальность)
Волгоградская область, г. Волжский
(место рождения)

заклучили брак 13 августа 2022 г.
(число, месяц, год)

о чем 2022 года августа месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № 120229340003400488006

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Галиуллин
жене Галиуллина

Место государственной регистрации 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым
городского округа - город Волжский Волгоградской области
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым выдано
городского округа - город Волжский Волгоградской области
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи " 13 " августа 2022 г.
М.П. Руководитель
(уполномоченный работник)  Е.М. Алексеева

И-РК № 617275



Формы: М1Ф, Москва, 2021, «В»

Автономная некоммерческая организация
«Современный институт дополнительного
профессионального образования»

Тел.: 8 962 393 94 87

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Карпенко
Анастасия Владимировна**

с 10.12.2020 г. по 24.05.2021 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в автономной
некоммерческой организации «Современный институт
дополнительного профессионального образования» по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 980 ак. часов.

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622414093435

Документ о квалификации

Регистрационный номер
003704

Города
Рязань

Дата выдачи
24.05.2021

Диплом предоставляет право на ведение профессиональной
деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).


Председатель комиссии Белобородова С.В.
Руководитель Климова С.М.
Секретарь Кофманова А.А.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sroga.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Галиуллиной Анастасии Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Галиуллина Анастасия Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«**17**» **мая 2022** года за регистрационным номером **№ 01288**.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 046998-1 от 28.02.2025, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр".
- «оценка движимого имущества» № 047134-2 от 14.03.2025, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр".
- «оценка бизнеса» № 034845-3 от 10.03.2023, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» марта 2025г.

Дата составления выписки «19» марта 2025г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01368
номер свидетельства

**Галиуллина
Анастасия Владимировна**

ИНН 343529352500

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й проезд Филатова, д.2/1

г. Москва, Россия

«10» апреля 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50256/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50256/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Галиуллина Анастасия Владимировна
Россия
ИНН: 343529352500

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «21» апреля 2025 г. по 24:00 часов «20» апреля 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»



СТРАХОВАТЕЛЬ

Галиуллина Анастасия Владимировна

(Подпись)
ф.и.о.

Доверенность № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Договор ☐ первичный, ☒ пролонгация Договора № 0991R/776/20106/24

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна
Тел. (495)785-0888, 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

ПОЛИС № 0991R/776/50444/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		02 июля 2025 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/50444/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "ЦОЗ Метод" 400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис: 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 августа 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 июля 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2025 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2025 г. по 31 июля 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2025 г. по 31 июля 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "ЦОЗ Метод" 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 	
в лице Директора Галиуллиной Анастасии действующего на основании Устава	Владимирова, в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский филиал) центра корпоративного страхования (отдел корпоративного страхования/Дирекция страхования, ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/221 от 28 июля 2024 г.	

Служба клиентского сопровождения - 0991R/776/20309/24

