

ОТЧЕТ

№ ПЗ47-2828-А/2026

Об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, расположенных
по адресу:
г. Москва, Давыдовская ул., д. 10,
общей площадью 78,8 кв. м

Заказчик:

Департамент экономической
политики и развития города Москвы

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

22.05.2026 г.

Дата составления отчета:

01.06.2026 г.

1 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения (дату оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Закон об оценочной деятельности);
 - Федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I - ФСО VI);
 - Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (далее – ФСО-7);
 - правил саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший данный Отчет об оценке;
 - Все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архивах Оценщика и Исполнителя;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Давыдовская ул., д. 10, общей площадью 78,8 кв. м по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Этаж	Нумерация	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая стоимость помещения, руб., с НДС
1	Подземный этаж № 0	помещение 23П	5,4	77:07:0009004:13048	1 447 821
2	Подземный этаж № 0	помещение 26П	3,6	77:07:0009004:13051	1 005 430
3	Подземный этаж № 0	помещение 97П	4,2	77:07:0009004:13131	1 173 001
4	Подземный этаж № 0	помещение 71П	3,5	77:07:0009004:13101	977 501
5	Подземный этаж № 0	помещение 30П	3,8	77:07:0009004:13056	1 061 287
6	Подземный этаж № 0	помещение 36П	3,7	77:07:0009004:13062	1 033 358
7	Подземный этаж № 0	помещение 76П	4	77:07:0009004:13106	1 117 144
8	Подземный этаж № 0	помещение 39П	3,3	77:07:0009004:13066	921 644
9	Подземный этаж № 0	помещение 37П	3,7	77:07:0009004:13064	1 033 358
10	Подземный этаж № 0	помещение 45П	3	77:07:0009004:13072	837 858
11	Подземный этаж № 0	помещение 90П	4,4	77:07:0009004:13123	1 228 858
12	Подземный этаж № 0	помещение 61П	5,1	77:07:0009004:13090	1 367 387
13	Подземный этаж № 0	помещение 92П	3,6	77:07:0009004:13125	1 005 430
14	Подземный этаж № 0	помещение 42П	3,1	77:07:0009004:13069	865 787
15	Подземный этаж № 0	помещение 35П	3,3	77:07:0009004:13061	921 644
16	Подземный этаж № 0	помещение 63П	4,9	77:07:0009004:13092	1 368 501
17	Подземный этаж № 0	помещение 75П	4,1	77:07:0009004:13105	1 145 073
18	Подземный этаж № 0	помещение 62П	4	77:07:0009004:13091	1 117 144
19	Подземный этаж № 0	помещение 96П	4,6	77:07:0009004:13129	1 284 716
20	Подземный этаж № 0	помещение 22П	3,5	77:07:0009004:13047	977 501
Итого					21 890 443,00

Оценщик: _____

Е.В. Федотова

Генеральный директор

ООО «Центр оценки «Аверс»: _____

И.Б. Кадушкин

2 Содержание

1	Сертификация.....	2
2	Содержание.....	4
3	Основные факты и выводы.....	5
4	Основная информация из Задания на оценку.....	7
5	Сведения об оценщике и исполнителе.....	9
6	Допущения и ограничения оценки.....	10
6.1	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	10
6.2	Специальные допущения.....	10
6.3	Существенные допущения, не являющиеся специальными.....	11
6.4	Прочие допущения.....	11
6.5	Ограничения оценки.....	13
7	Термины и определения, использованные в Отчете.....	14
8	Перечень использованных при проведении оценки данных.....	15
8.1	Стандарты оценочной деятельности.....	15
8.2	Источники рыночной информации.....	15
8.3	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
9	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	18
9.1	Описание объекта оценки.....	18
9.2	Имущественные права и обременения.....	34
9.3	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	35
10	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	38
10.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г.....	38
10.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г.....	42
10.3	Обзор рынка кладовок г. Москвы.....	44
11	Описание процесса оценки объекта оценки.....	66
11.1	Основные этапы процесса оценки.....	66
11.2	Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке.....	66
11.3	Затратный подход.....	67
11.4	Сравнительный подход.....	67
11.5	Доходный подход.....	68
12	Расчет стоимости помещений сравнительным подходом.....	70
12.1	Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом.....	70
12.2	Выбор объектов-аналогов.....	71
12.3	Выбор элементов и единиц сравнения.....	76
12.4	Обоснование и расчет корректировок.....	76
12.5	Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	81
13	Выводы и анализ результатов оценки.....	82
14	Приложения.....	83
14.1	Аналоги по продаже кладовых.....	83
14.2	Скриншоты источников для расчета корректировок.....	89
14.3	Копии документов Заказчика.....	90
14.4	Копии документов Оценщика.....	171

3 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	нежилые помещения
Общая площадь объекта, кв.м.	78,8
Адрес объекта	г. Москва, Давыдовская ул., д. 10
Сведения об отчете	
Дата оценки	22.05.2026
Дата осмотра	22.05.2026
Дата составления отчета	01.06.2026
Порядковый номер отчета	ПЗ47-2828-А/2026
Цель оценки	определение стоимости для реализации объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете, 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 (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений
Допущения	Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений, указанных в отчете.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Реквизиты Контракта на оценку	Государственный контракт №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г.
Задание на оценку	ПЗ47 от 30.03.2026
Заказчик оценки	Департамент экономической политики и развития города Москвы; Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13; ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил один подход – сравнительный, доходный и затратный подходы не применялись.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	21 890 443,00	100%
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.		21 890 443,00

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Этаж	Нумерация	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая стоимость помещения, руб., с НДС
1	Подземный этаж № 0	помещение 23П	5,4	77:07:0009004:13048	1 447 821
2	Подземный этаж № 0	помещение 26П	3,6	77:07:0009004:13051	1 005 430
3	Подземный этаж № 0	помещение 97П	4,2	77:07:0009004:13131	1 173 001
4	Подземный этаж № 0	помещение 71П	3,5	77:07:0009004:13101	977 501
5	Подземный этаж № 0	помещение 30П	3,8	77:07:0009004:13056	1 061 287
6	Подземный этаж № 0	помещение 36П	3,7	77:07:0009004:13062	1 033 358
7	Подземный этаж № 0	помещение 76П	4	77:07:0009004:13106	1 117 144
8	Подземный этаж № 0	помещение 39П	3,3	77:07:0009004:13066	921 644
9	Подземный этаж № 0	помещение 37П	3,7	77:07:0009004:13064	1 033 358
10	Подземный этаж № 0	помещение 45П	3	77:07:0009004:13072	837 858
11	Подземный этаж № 0	помещение 90П	4,4	77:07:0009004:13123	1 228 858
12	Подземный этаж № 0	помещение 61П	5,1	77:07:0009004:13090	1 367 387
13	Подземный этаж № 0	помещение 92П	3,6	77:07:0009004:13125	1 005 430
14	Подземный этаж № 0	помещение 42П	3,1	77:07:0009004:13069	865 787
15	Подземный этаж № 0	помещение 35П	3,3	77:07:0009004:13061	921 644
16	Подземный этаж № 0	помещение 63П	4,9	77:07:0009004:13092	1 368 501
17	Подземный этаж № 0	помещение 75П	4,1	77:07:0009004:13105	1 145 073
18	Подземный этаж № 0	помещение 62П	4	77:07:0009004:13091	1 117 144
19	Подземный этаж № 0	помещение 96П	4,6	77:07:0009004:13129	1 284 716
20	Подземный этаж № 0	помещение 22П	3,5	77:07:0009004:13047	977 501
Итого					21 890 443,00

4 Основная информация из Задания на оценку

Объект(ы) оценки, включая права на объект оценки:	нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Давыдовская ул., д. 10, общей площадью 78,8 кв. м. Оцениваемые права: право собственности. Право собственности принадлежит городу Москве. Обременение: нет.
Состав объекта оценки:	согласно документам и результатам осмотра. 1. Нежилое помещение общей площадью 5,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 23П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13048. 2. Нежилое помещение общей площадью 3,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 26П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13051. 3. Нежилое помещение общей площадью 4,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 97П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13131. 4. Нежилое помещение общей площадью 3,5 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 71П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13101. 5. Нежилое помещение общей площадью 3,8 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 30П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13056. 6. Нежилое помещение общей площадью 3,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 36П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13062. 7. Нежилое помещение общей площадью 4,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 76П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13106. 8. Нежилое помещение общей площадью 3,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 39П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13066. 9. Нежилое помещение общей площадью 3,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 37П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13064. 10. Нежилое помещение общей площадью 3,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 45П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13072. 11. Нежилое помещение общей площадью 4,4 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 90П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13123. 12. Нежилое помещение общей площадью 5,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 61П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13090. 13. Нежилое помещение общей площадью 3,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 92П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13125. 14. Нежилое помещение общей площадью 3,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 42П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13069.

	15. Нежилое помещение общей площадью 3,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 35П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13061. 16. Нежилое помещение общей площадью 4,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 63П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13092. 17. Нежилое помещение общей площадью 4,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 75П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13105. 18. Нежилое помещение общей площадью 4,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 62П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13091. 19. Нежилое помещение общей площадью 4,6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 96П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13129. 20. Нежилое помещение общей площадью 3,5 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Фили-Давыдково, улица Давыдовская, дом 10, помещение 22П, кадастровый номер: 77:07:0009004:13047.
Характеристики объекта оценки:	согласно документам
Ограничения оценки:	на дату подписания задания на оценку не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	не установлены
Основание для проведения оценки:	служебное письмо от 27.03.2026 № ДГИ-513230/25-(2)-0
Вид стоимости и предпосылки стоимости:	рыночная, в соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.
Цель оценки:	определение стоимости для реализации объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ
Оценка производится в соответствии с актом, указанным в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта	
Дата оценки:	на дату осмотра
Форма составления отчета об оценке	электронный документ
Специальные допущения и иные существенные допущения:	в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала; прочие, установленные законодательством РФ об оценочной деятельности.
Приложения:	комплект документов

Согласно ФСО IV (пункт 1) оценка объекта оценки выполняется на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки. Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г. и Задание № П347 от 30.03.2026г.

Согласно пункту 3 ФСО IV задание должно содержать указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом – данное требование указано в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта (информация о чем содержится в таблице выше).

5 Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Федотова Евгения Владимировна
Номер контактного телефона оценщика	8 (812) 320-97-75
Почтовый адрес оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-н, кабинет 206
Адрес электронной почты оценщика	info@avg.ru
Место нахождения оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Место нахождения СРО оценщиков	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233
Реестровый номер оценщика	№0281
Дата включения оценщика в реестр	«20» ноября 2009 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 7825691464, КПП 780101001 ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
Место нахождения юридического лица	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	
по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 035596-1 на основании решения ФБУ "Федеральный ресурсный центр" от 29.12.2023 №329, по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", выдан 29.12.2023 г. Срок действия до 29.12.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	

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

Иные специалисты к проведению работ не привлекались.

6 Допущения и ограничения оценки

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

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данной оценки.

6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата

- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.
- Предполагаемым использованием результатов оценки является реализация объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Задании на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.
- Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- 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.

6.2 Специальные допущения

- Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.
- Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

- Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.
- В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

6.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными

- Согласно Заданию на оценку в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала.

6.4 Прочие допущения

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- Специальные измерения параметров объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Ни отчет в целом, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста такой публикации.

Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован только для целей, указанных в задании на оценку.

- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявлениях от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

До 2025 года комбинации различных вариантов были достаточно просты – кроме очевидного пересчета цены без НДС в цену с НДС умножением на 1,20, открытым был вопрос – как ведут себя участники рынка, и соответственно, насколько отличаются цены на объекты «с НДС» / «без НДС» и «НДС не облагается». Так в статье Барина Н.П. «О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости»¹ приводится анализ данных и результат опроса специалистов, который позволяет сделать вывод о том, что влияние системы налогообложения на цену предложения (с НДС, УСН) существенно меньше номинального значения действующей на тот момент ставки НДС 20%. В выводах статьи говорится, что диапазон поправки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС», по разным источникам, составляет 7,5-14%, и рекомендуется принимать величину поправки в размере 10% как среднее полученного диапазона.

С 01.01.2025 принята новая система налогообложения по НДС в зависимости от величины оборота субъектов. На рынке недвижимости величина НДС может быть в размере 20% (даже при УСН в отдельных ситуациях), а также его пониженные значения: освобождены от уплаты («НДС не облагается») компании с оборотом до 60 млн. руб. включительно, ставка 5% – для компаний с доходом свыше 60 млн. руб. до 250 млн. руб., 7% – свыше 250 млн. руб. до 450 млн. руб.

Зачёт НДС между субъектами на УСН не предусматривается, но в то же время субъекты на ОСНО при сделках с субъектами на УСН могут зачитывать НДС по соответствующим ставкам 5% или 7%. Поэтому количество комбинаций и поведенческих мотивов на рынке кратно увеличилось. До получения аналитических материалов, отражающих соотношения цен с новыми градациями налогообложения (по мнению ряда специалистов на это потребуются не менее полугода) можно, опираясь на логику и рекомендации упомянутой выше публикации, руководствоваться следующими соотношениями на столичных рынках коммерческой недвижимости.

Сегмент до 60 млн руб. включительно: Для данного сегмента по аналогии с логикой, приведённой в упомянутой выше статье, группы «НДС не облагается» и «УСН» уже подняли цены на 10% от «базовой» цены, поэтому при расчете стоимости «с НДС» корректировка составит $120 / 110 = 9,1\%$, при пересчете из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет обратная корректировка $110/120 = - 8,3\%$. При этом понимается, что представленная в предложениях цена «без НДС» у продавцов на ОСНО будет увеличена в сделке до уровня «с НДС», т.е. умножена на коэффициент 1,2.

Сегмент свыше 60 до 450 млн руб.: Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается» аналогичны расчетам корректировок в сегменте «до 60 млн. руб.». Продавцы категории «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСНО. Корректировка для перехода от

¹ <http://stroroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf>, <http://www.avg.ru/wp-content/uploads/2022/03/O-razlichii-cen-s-NDS-na-rynke-16.03.2022.pdf>

цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (20%) составляет 5,8%, от цен категории «УСН 5-7%» к ценам категории «НДС не облагается» составит – 3,0%.

Сегмент свыше 450 млн руб.: При переходе цен в категории «НДС не облагается» к ценам с НДС величина корректировки составит 16,5%. Обратная корректировка при переходе от цен с НДС к ценам категории «НДС не облагается» равна – 14,2%.

- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.

6.5 Ограничения оценки

Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.

7 Термины и определения, использованные в Отчете

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

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.

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.

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.

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.

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

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

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

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия для определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

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

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона ФЗ-135.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

8 Перечень использованных при проведении оценки данных

8.1 Стандарты оценочной деятельности

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки²:

Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200	Стандарт обязателен к применению в соответствии с ФЗ-135, ст. 20
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»		
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»		
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»		
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»		
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»		
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития России РФ от 25.09.2014 № 611	
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет			

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

8.2 Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - <https://rosreestr.gov.ru/>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФГС) - <https://rosstat.gov.ru/>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы - <https://www.mos.ru/depr/>;
- Мосгосстат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;

² Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, указанные в Федеральных стандартах оценки как обязательные к применению, по состоянию на дату оценки не приняты.

- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://statirelt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- – и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчёту приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчёте.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

8.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН;
- Экспликация;
- поэтажный план;

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям пп. 10, 13 ФСО III (использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надёжности, существенности и достаточности) и хранятся в архиве у Исполнителя. Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчёту.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчёта делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам

сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

9 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

9.1 Описание объекта оценки

Объектами оценки являются объекты нежилого фонда, общей площадью 78,8 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Давыдовская ул., д. 10. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта³

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, Давыдовская ул., д. 10
Административный округ	ЗАО
Зона расположения	ЧТК-МКАД
Муниципальный район	Фили-Давыдково
Станция Метро	Славянский бульвар
Расстояние до метро	1 030 м
Время до метро	10 мин пешком
Время в пути до метро (диапазон)	10-15 мин./пешком
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	19
Подземных этажей	1
Год постройки	2023
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	Монолитные (ж-б)
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Кладовые
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещений, кв. м	78,8
Этаж расположения	Подземный этаж № 0
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Общий
Высота потолков, м	5,50, 5,55, 5,70
Состояние отделки	Удовлетворительное
Коммуникации в помещении	Отопление – имеется возможность подключения; Электроснабжение – 220 В.

Таблица 5. Состав объекта оценки⁴

№ п/п	Этаж	Нумерация кладовой	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	Подземный этаж № 0	помещение 23П	5,4	77:07:0009004:13048	612 611,10
2	Подземный этаж № 0	помещение 26П	3,6	77:07:0009004:13051	408 407,40
3	Подземный этаж № 0	помещение 97П	4,2	77:07:0009004:13131	476 475,30
4	Подземный этаж № 0	помещение 71П	3,5	77:07:0009004:13101	397 062,75
5	Подземный этаж № 0	помещение 30П	3,8	77:07:0009004:13056	431 096,70
6	Подземный этаж № 0	помещение 36П	3,7	77:07:0009004:13062	419 752,05
7	Подземный этаж № 0	помещение 76П	4	77:07:0009004:13106	453 786,00
8	Подземный этаж № 0	помещение 39П	3,3	77:07:0009004:13066	374 373,45

³ На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 8.3

⁴ Кадастровая стоимость указана согласно данным <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

№ п/п	Этаж	Нумерация кладовой	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
9	Подземный этаж № 0	помещение 37П	3,7	77:07:0009004:13064	419 752,05
10	Подземный этаж № 0	помещение 45П	3	77:07:0009004:13072	340 339,50
11	Подземный этаж № 0	помещение 90П	4,4	77:07:0009004:13123	499 164,60
12	Подземный этаж № 0	помещение 61П	5,1	77:07:0009004:13090	578 577,15
13	Подземный этаж № 0	помещение 92П	3,6	77:07:0009004:13125	408 407,40
14	Подземный этаж № 0	помещение 42П	3,1	77:07:0009004:13069	351 684,15
15	Подземный этаж № 0	помещение 35П	3,3	77:07:0009004:13061	374 373,45
16	Подземный этаж № 0	помещение 63П	4,9	77:07:0009004:13092	555 887,85
17	Подземный этаж № 0	помещение 75П	4,1	77:07:0009004:13105	465 130,65
18	Подземный этаж № 0	помещение 62П	4	77:07:0009004:13091	453 786,00
19	Подземный этаж № 0	помещение 96П	4,6	77:07:0009004:13129	521 853,90
20	Подземный этаж № 0	помещение 22П	3,5	77:07:0009004:13047	397 062,75



Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки



Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

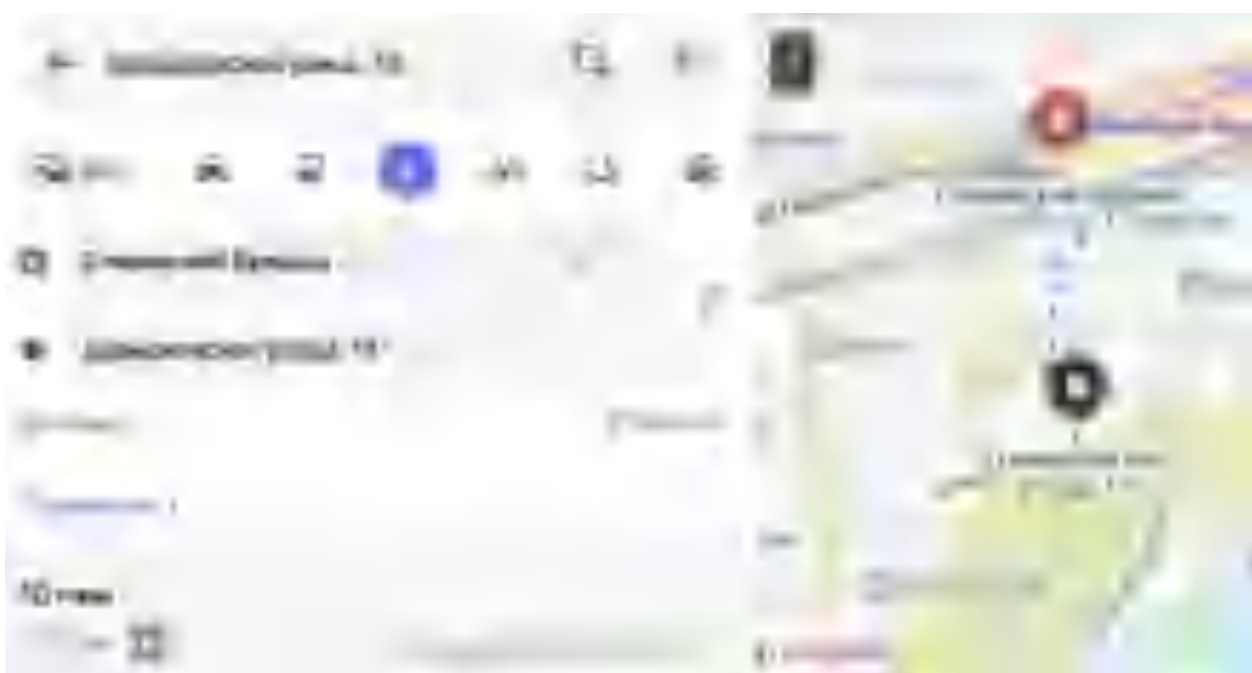


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

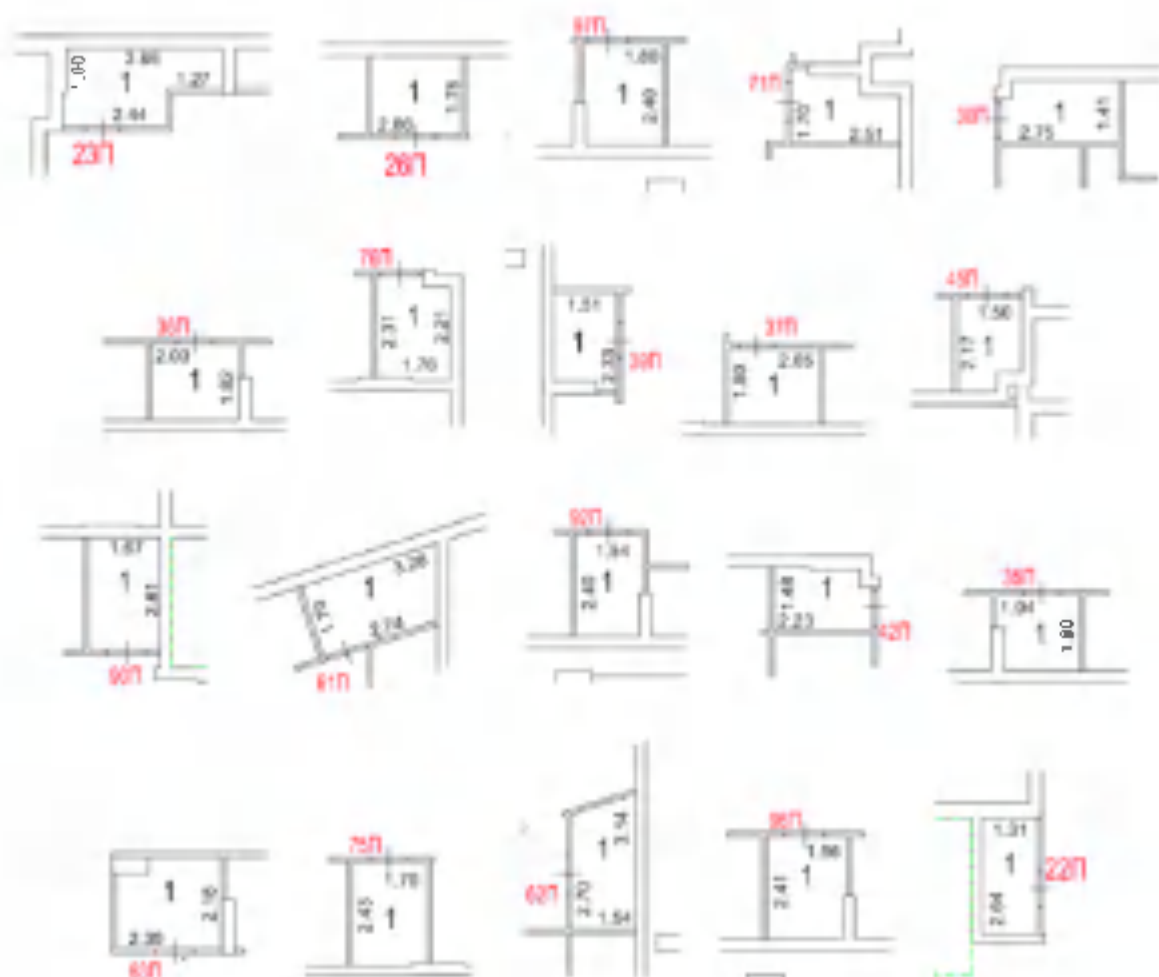


Рисунок 4. поэтажный план

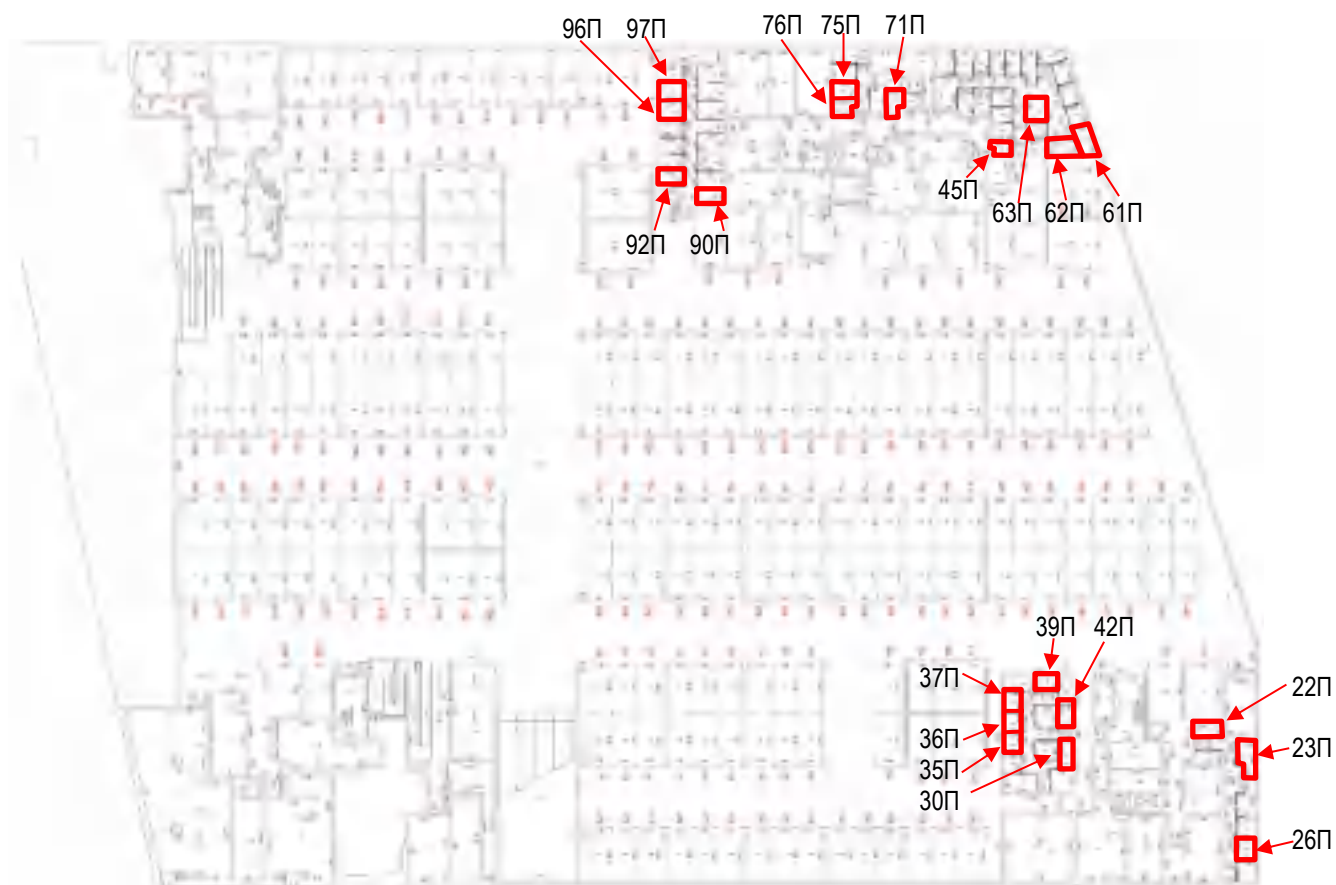
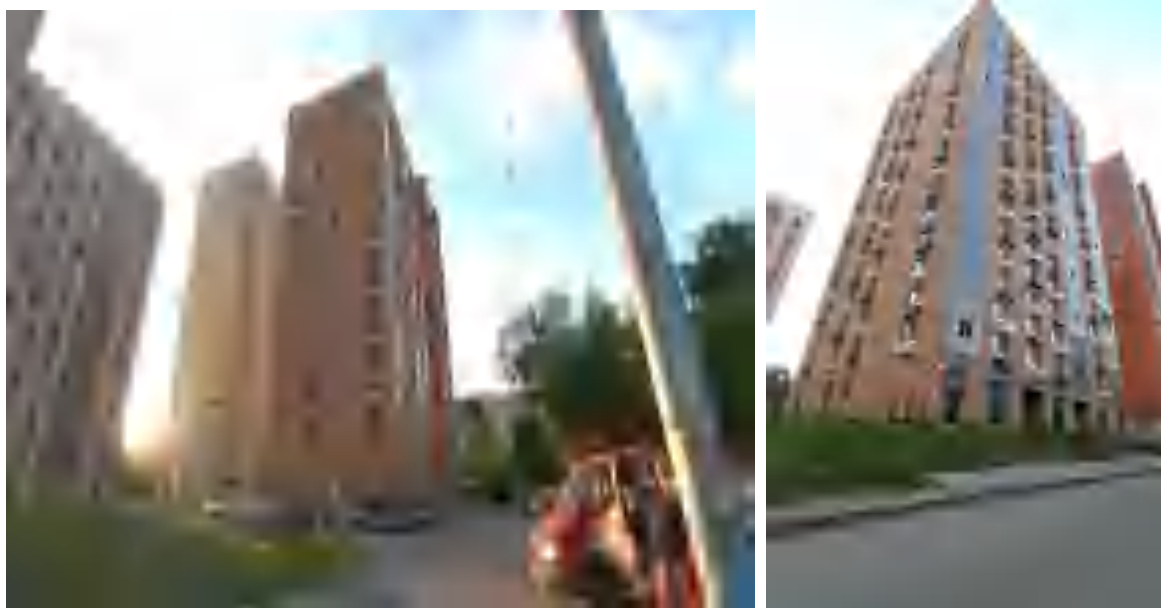


Рисунок 5. Позтажный план этажа, оцениваемые помещения выделены красным цветом

Фото объекта оценки

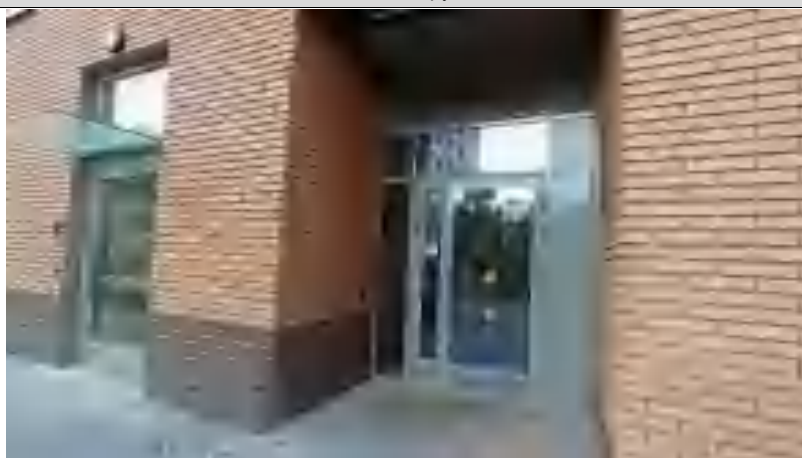
Вид с улицы



Адресная табличка



Входная группа

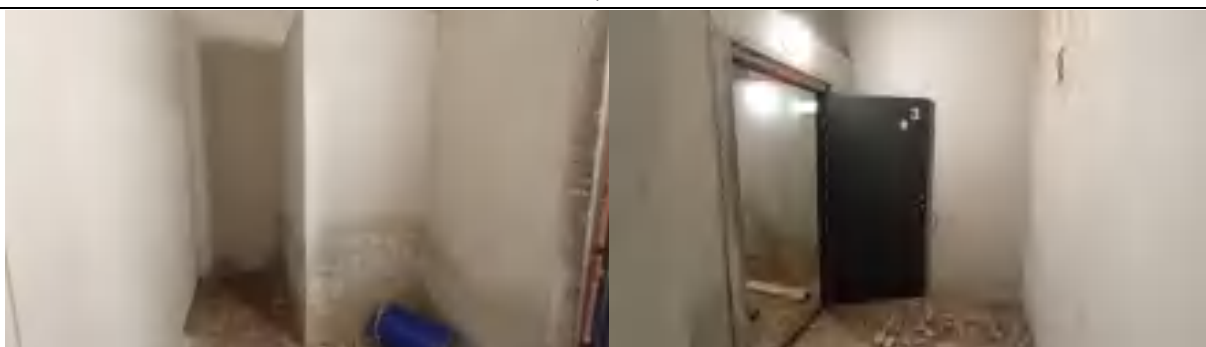


Помещения внутри

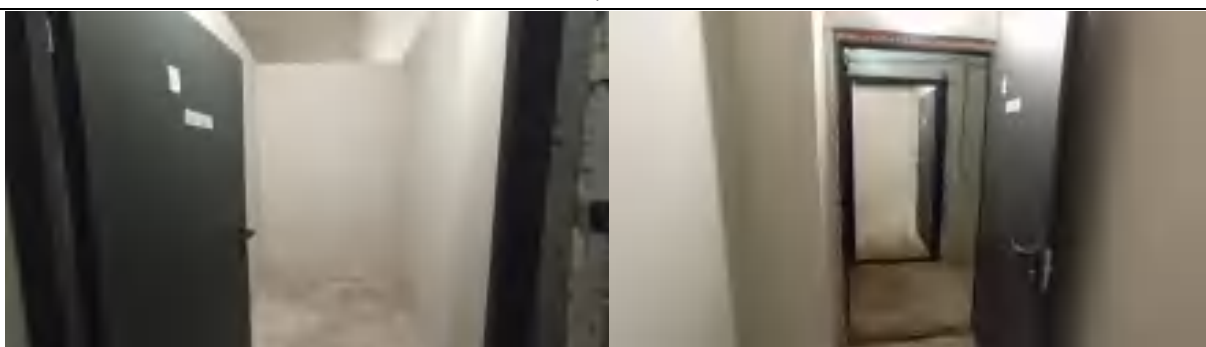
Помещение 26П⁵



Помещение 23П



Помещение 22П



⁵ Нумерация кладовых не соответствует номеру БТИ

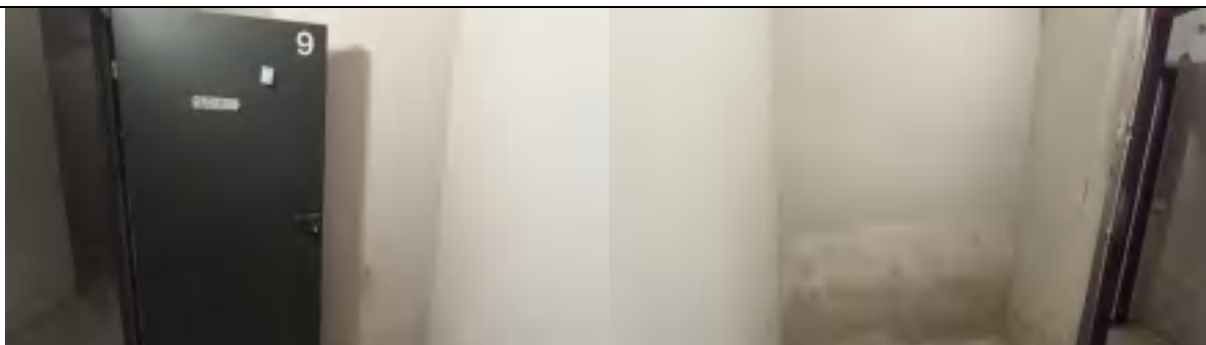
Помещения внутри



Помещение 30П



Помещение 39П



Помещения внутри



Помещения внутри

Помещение 37П

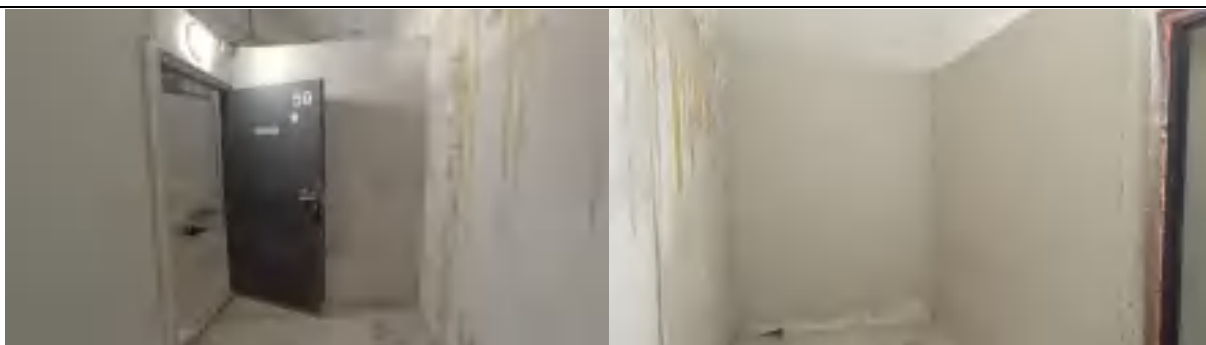


Помещение 36П



Помещения внутри

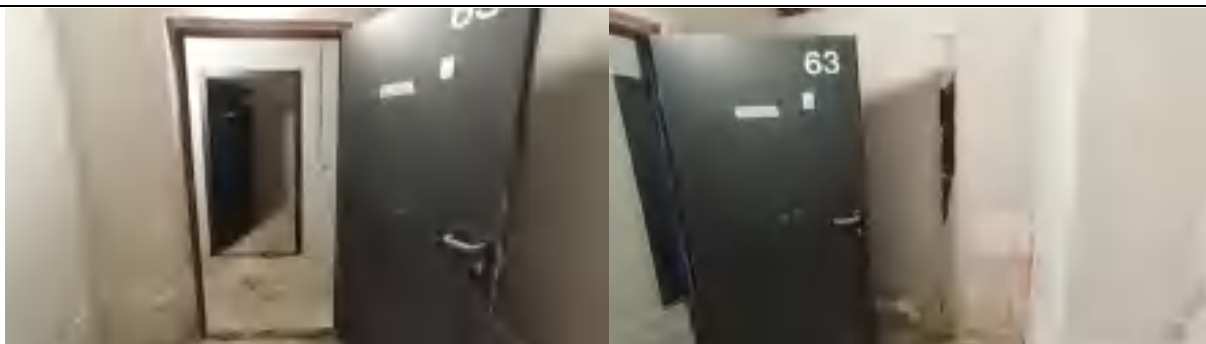
Помещение 61П



Помещение 62П



Помещение 63П



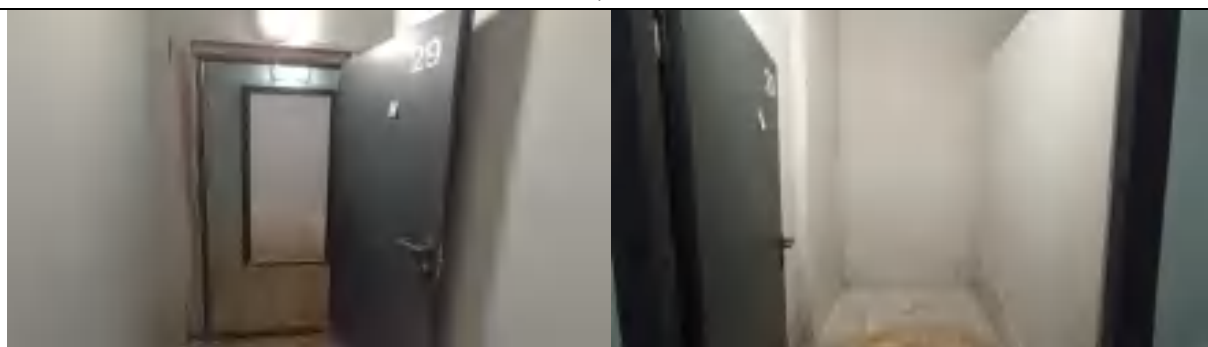
Помещения внутри



Помещение 45П



Помещение 92П



Помещения внутри



Помещение 90П



Помещение 96П

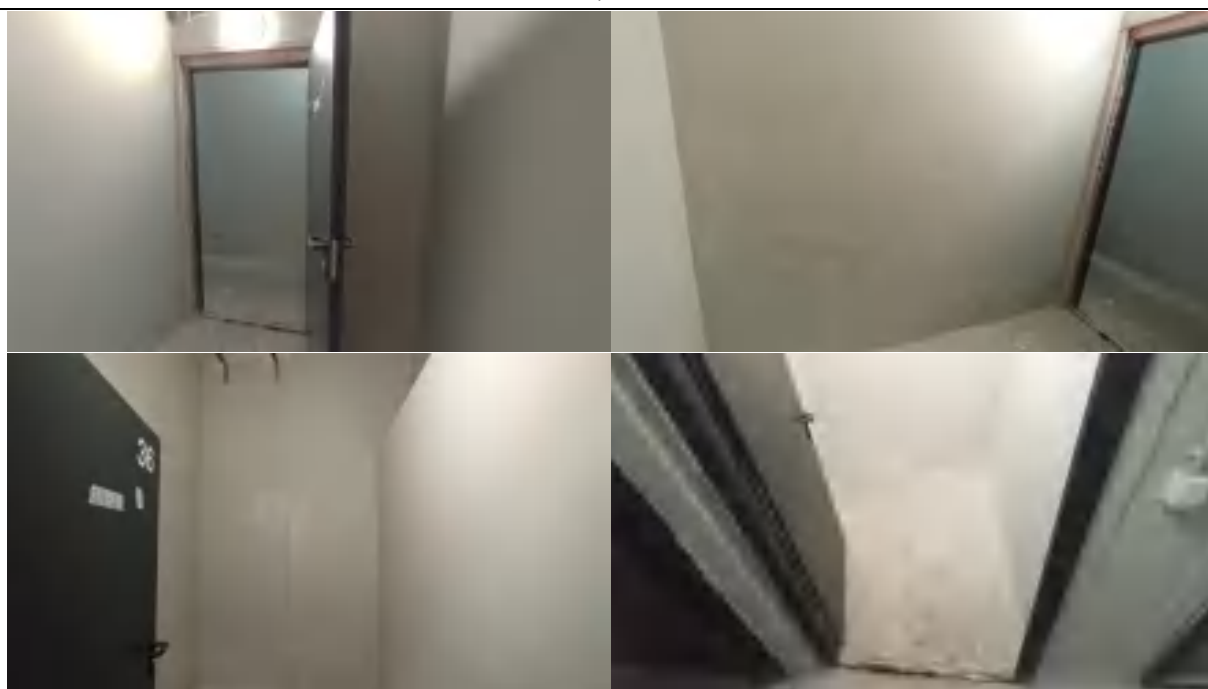


Помещения внутри

Помещение 97П



Помещение 76П



Помещения внутри

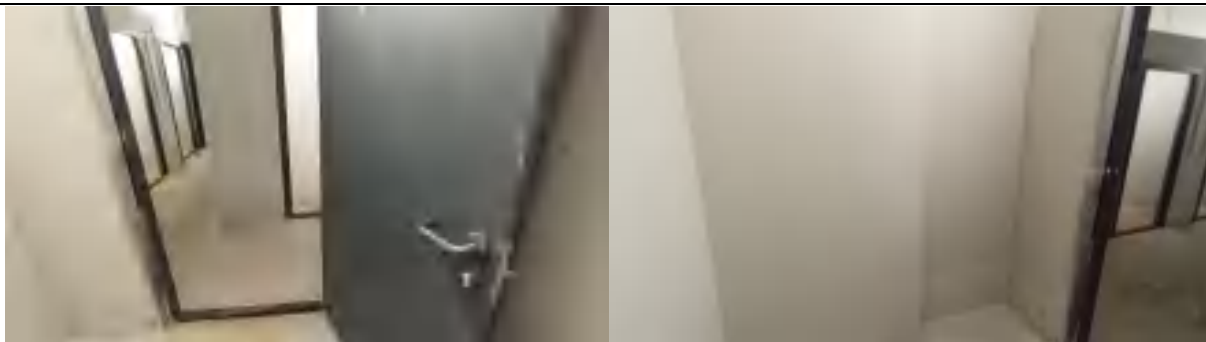
Помещение 75П



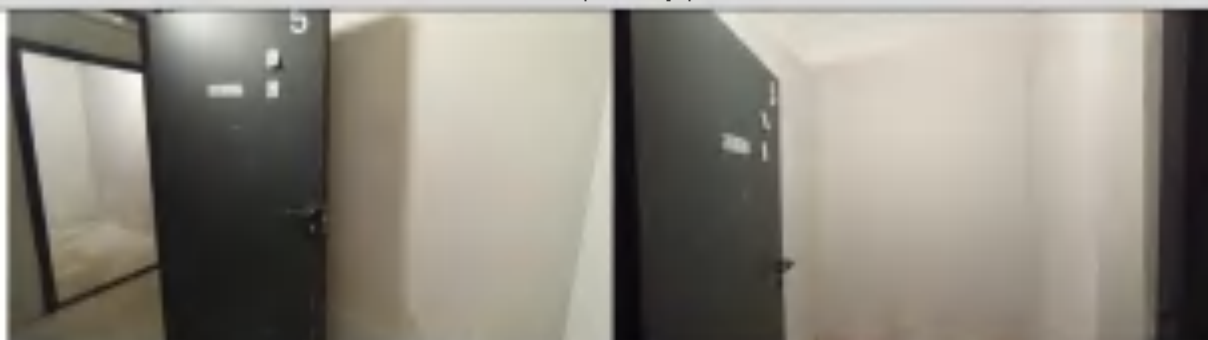
Помещение 71П



Помещение 35П



Помещения внутри



Помещение 4211



9.2 Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

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.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 6 Юридическое описание

№ п/п	Этаж	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРН, подтверждающая собственность города Москвы	Правообладатель (собственность)	Обременения (ограничения) права
1	Подземный этаж № 0	5,4	77:07:0009004:13048	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13048-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
2	Подземный этаж № 0	3,6	77:07:0009004:13051	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13051-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
3	Подземный этаж № 0	4,2	77:07:0009004:13131	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13131-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
4	Подземный этаж № 0	3,5	77:07:0009004:13101	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13101-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
5	Подземный этаж № 0	3,8	77:07:0009004:13056	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13056-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
6	Подземный этаж № 0	3,7	77:07:0009004:13062	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13062-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
7	Подземный этаж № 0	4	77:07:0009004:13106	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13106-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
8	Подземный этаж № 0	3,3	77:07:0009004:13066	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13066-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
9	Подземный этаж № 0	3,7	77:07:0009004:13064	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13064-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
10	Подземный этаж № 0	3	77:07:0009004:13072	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13072-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано

№ п/п	Этаж	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРН, подтверждающая собственность города Москвы	Правообладатель (собственность)	Обременения (ограничения) права
11	Подземный этаж № 0	4,4	77:07:0009004:13123	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13123-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
12	Подземный этаж № 0	5,1	77:07:0009004:13090	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13090-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
13	Подземный этаж № 0	3,6	77:07:0009004:13125	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13125-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
14	Подземный этаж № 0	3,1	77:07:0009004:13069	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13069-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
15	Подземный этаж № 0	3,3	77:07:0009004:13061	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13061-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
16	Подземный этаж № 0	4,9	77:07:0009004:13092	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13092-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
17	Подземный этаж № 0	4,1	77:07:0009004:13105	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13105-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
18	Подземный этаж № 0	4	77:07:0009004:13091	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13091-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
19	Подземный этаж № 0	4,6	77:07:0009004:13129	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13129-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано
20	Подземный этаж № 0	3,5	77:07:0009004:13047	от 17.01.2024 №77:07:0009004:13047-77/269/2024-1	Город Москва	Не зарегистрировано

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Анализ наиболее эффективного использования», п. 13), 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 оправданно.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении варианта наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

- **Юридическая разрешенность** – рассмотрение законных способов использования, которые не противостоят действующим документам о зонировании населенного пункта, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Физическая осуществимость** – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

- **Финансовая оправданность** – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- **Максимальная эффективность** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО №7 п.15, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Юридическая разрешенность

Согласно предоставленным документам, оцениваемые объекты недвижимости зарегистрированы как нежилые, соответственно, жилое использование объектов является неправомерным и не рассматривается далее.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объекты представляют собой кладовые в подвале жилого дома. Объекты нецелесообразно использовать под иную функцию, учитывая, что они ограничены своим функционалом и изначально были спроектированы под размещение автотранспортных средств на хранение.

Финансовая оправданность

Текущее использование объектов нежилого фонда должно обеспечивать доход.

С учетом существующего спроса на продажу объектов нежилого назначения, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи в аренду оцениваемого недвижимого имущества по ставке, отличной от нуля. Следовательно, Оценщик делает вывод о том, что финансово оправданным для собственника объектов оценки будет их использование под любую коммерческую функцию.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объектов нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объектов нежилого фонда позволяют их использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объектов нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 7. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	-	-	-	+
Физическая возможность	-	-	-	+
Финансовая оправданность	-	-	-	+

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Максимальная эффективность	-	-	-	+
Вывод о наиболее эффективном использовании				НЭИ

Вывод: На дату осмотра нежилые помещения, расположенные в подвале, не используется. Учитывая конструктивно параметрические характеристики и местоположение объекта (расположение в подвальных этажах), а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объектов – под кладовые.

10 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в марте 2026 г. вырос на 2,3% по сравнению с мартом 2025 г., за январь-март 2026 г. показал рост в 0,3% по сравнению с январем-мартом 2025 г., в марте 2026 г. увеличился на 12,4% по сравнению с февралем 2026 г.

Таблица 8. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	март 2026 г. к марту 2025 г.	январь-март 2026 г. к январю-марту 2025 г.	март 2026 г. к февралю 2026 г.
Агрегированный индекс	102,3	100,3	112,4
«Добыча полезных ископаемых»	101,0	100,8	110,2
«Обрабатывающие производства»	103,0	99,3	117,5
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	100,1	103,8	93,7
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	97,6	96,2	104,4

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на IV квартал 2025 г. показал положительную динамику в 12,0% к IV кварталу 2024 г., за январь-декабрь 2025 г. повысился на 4,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) за январь-декабрь 2025 г. увеличилась на 0,9% к январю-декабрю 2024 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за январь-декабрь 2025 г. показал положительную динамику в 9,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за март 2026 г. на сумму 19 690 438,8 млн. рублей.

Производство электроэнергии за март 2026 г. показало снижение в 0,8% к марту 2025 г., составив 106 340,7 млн. кВт·ч, и упало на 1,0% по сравнению с февралем 2026 г., в январе-марте 2026 г. поднялось на 1,8% к январю-марту 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за март 2026 г. показал снижение в 1,9% по сравнению с мартом 2025 г., и повысился на 29,8% к предыдущему месяцу, в январе-марте 2026 г. упал на 10,0% к январю-марту 2025 г., составив 2 911 539,6 млн. рублей.

Строительство жилых домов за январь-март 2026 г. уменьшилось на 28,2% к январю-марту 2025 г., составив 22 961,1 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в марте 2026 г. показал рост в 6,2% по сравнению с

мартом 2025 г., и показал положительную динамику в 14,9% к февралю 2026 г., в январе-марте 2026 г. повысился на 3,6% по сравнению с январем-мартом 2025 г., составив 15 347 800,0 млн. рублей в т.ч. 7 321 800,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 8 026 000,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению за март 2026 г. показал положительную динамику в 3,8% к марту 2025 г., в январе-марте 2026 г. поднялся на 3,3% к январю-марту 2025 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-февраль 2026 г. упал на 33,1% по сравнению с январем-февралем 2025 г., составив 3 353 135,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 5 444 706,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за февраль 2026 г. составила 125 992 367,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 8 445 817,0 млн руб. (6,4%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на февраль 2026 г. составила 138 088 658,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 6 491 097,0 млн руб. (4,8%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) за январь-декабрь 2025 г. снизился на 2,3% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 42 640 705,4 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил за март 2026 г. 2,6% по сравнению с декабрем 2025 г., в т.ч. отопление — 1,6%, горячее водоснабжение — 1,8%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,8%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за март 2026 г. 1,0% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию 0,0%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения 4,5%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки 7,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по состоянию на март 2026 г. составила 26 469,6 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 215 282,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 130 359,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за январь 2026 г. -март 2026 г. (в среднем за период) составила 76 110,0 тыс. чел., в т.ч. занятые - 74 455,1 тыс. чел., безработные - 1 654,9 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на февраль 2026 г. уменьшилась на 0,4% к январю 2026 г., и повысилась на 15,0% к февралю 2025 г., составив 103 900,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на февраль 2026 г. поднялась на 13,3% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 68 057,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций в марте 2026 г. составила 2 129 641,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения по состоянию на IV квартал 2025 г. повысились на 13,1% по сравнению с IV кварталом 2024 г., составив 91 180,0 рублей.

Реальные денежные доходы за IV квартал 2025 г. увеличились на 6,0% по сравнению с IV кварталом 2024 г.

Политическая ситуация в России

21.02.2022 Путин объявил о признании суверенитета ДНР и ЛНР, было принято решение об использовании российских войск за пределами страны. 23.02.2022 главы ДНР и ЛНР обратились за защитой к руководству РФ, 24.02.2022 Путин объявил о начале СВО на территории Донбасса.

Данное решение привело к введению экономических и политических санкций, закрытие или продажу местному менеджменту дочерних обществ, филиалов и представительств иностранных компаний, обсуждению запрета на приобретение российских энергоносителей и товаров, и, как следствие, к падению на фондовых рынках. На текущий момент СВО не завершена.

Прогнозы

Ниже в таблице Оценщик приводит различные прогнозы развития экономики России на 2026-2029

гг. на основе открытых источников информации.

Таблица 9. Прогнозные макроэкономические показатели

Источник	2026	2027	2028	2029	Источник информации
Инфляция (% , г/г) (медианное значение)	5,90%	4,00%	4,00%	3,80%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (01.04.2026, прогноз на конец марта)	5,75 – 6,05%	3,35 – 3,65%	3,7 – 4,05%	3,6 – 4,0%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/0104_2026.pdf
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	5,50%	4,40%	4,00%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (26.09.2025), % к декабрю предыдущего года	4,00%	4,00%	4,00%	-	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognosz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html
Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год	14,10%	10,70%	9,0%	-	-
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	14,10%	10,70%	9,0%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
ВВП (% , г/г) (медианное значение)	1,10%	1,50%	1,80%	1,50%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (01.04.2026, прогноз на конец марта)	0,90-1,30%	1,20-1,50%	1,30-1,70%	1,30-1,70%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/0104_2026.pdf
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	1,00%	1,50%	1,80%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (26.09.2025)	1,30%	2,80%	2,50%	-	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognosz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html
Номинальная зарплата (% , г/г) (медианное значение)	9,0%	7,8%	7,0%	-	-
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	9,0%	7,8%	7,0%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Руб./долл. (медианное значение)	86,7	92,4	98,2	-	-
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	81,2	89,0	96,3	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (26.09.2025)	92,2	95,8	100,1	-	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognosz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html

По итогам заседания 24 апреля 2026 года⁶ Совет директоров Банка России принял решение *снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 14,50% годовых.*

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году, и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 1 квартале 2026 **текущий рост цен** с поправкой на сезонность в среднем составил 8,7% в пересчете на год после 4,4% в 4 квартале 2025. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 6,3% после 5,0% в предыдущем квартале. Такая динамика связана с разовыми факторами (прежде всего с повышением НДС и индексацией регулируемых цен и тарифов). С их исключением оценка устойчивой инфляции не изменилась и в целом находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 апреля, составила 5,7%.

Инфляционные ожидания с марта менялись разнонаправленно. Инфляционные ожидания населения снизились. Ценовые ожидания бизнеса существенно не изменились. Ожидания участников финансового рынка немного выросли. В целом ожидания будущей инфляции сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать ее устойчивому замедлению.

⁶ Среднесрочный прогноз Банка России https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast_260424.pdf, пресс-релиз Банка России https://www.cbr.ru/press/pr/?file=24042026_133000key.htm

10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>
https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

Общая информация, характеризующая регион:

Показатель	Значение
Наименование субъекта	г. Москва
Тип субъекта	Город федерального значения
Особенности типа субъекта	Статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66).
Территория, кв. км	2 561,0
Население, чел.	↘12 635 466
Административный центр/столица	Москва
Административно-территориальное деление	12 административных округов
Муниципальные образования	146 внутригородских муниципальных образований (125 муниципальных округов, 2 городских округа, 19 поселений)
Мэр	Сергей Собянин (Единая Россия)

Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») за март 2026 г. поднялся на 8,1% по сравнению с мартом 2025 г., в январе-марте 2026 г. поднялся на 12,7% по сравнению с январем-мартом 2025 г., за март 2026 г. поднялся на 2,5% к февралю 2026 г.

Таблица 11. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	март 2026 г. к марту 2025 г.	январь-март 2026 г. к январю-марту 2025 г.	март 2026 г. к февралю 2026 г.
Агрегированный индекс	108,1	112,7	102,5
«Добыча полезных ископаемых»	0,0	0,0	0,0
«Обрабатывающие производства»	108,4	112,9	104,8
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	108,5	114,5	91,8
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	92,7	93,6	99,4

Индекс производства продукции сельского хозяйства за IV квартал 2025 г. снизился на 22,7% к соответствующему периоду предыдущего года, по состоянию на январь-декабрь 2025 г. упал на 9,7% по сравнению с январем-декабрем 2024 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий, отчитавшихся в отчетном периоде) по состоянию на январь-декабрь 2025 г. поднялась на 2,5% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в январе-декабре 2025 г. увеличился на 1,6% к январю-декабрю 2024 г.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на март 2026 г. на сумму 4 109 264,3 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на март 2026 г. снизилось на 0,7% по сравнению с мартом 2025 г., составив 5 278,8 млн. кВт·ч, и упало на 4,8% по сравнению с февралем 2026 г., по состоянию на январь-март 2026 г. выросло на 1,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за март 2026 г. повысились на 1,8% к марту 2025 г., и показал рост в 25,4% по сравнению с февралем 2026 г., по состоянию на январь-март 2026 г. снизился на 10,8% по сравнению с январем-мартом 2025 г., составив 434 276,1 млн. рублей.

Строительство жилых домов по состоянию на январь-март 2026 г. увеличилось на 5,3% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 1 325,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на март 2026 г. показал рост в 11,9% к марту 2025 г., и поднялся на 21,1% к февралю 2026 г., в январе-марте 2026 г. поднялся на 4,5% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 2 036 082,1 млн. рублей в т.ч. 933 226,7 млн. руб. пищевыми продуктами и 1 102 855,4 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению по состоянию на март 2026 г. вырос на 2,7% по сравнению с мартом 2025 г., за январь-март 2026 г. показал рост в 2,4% к январю-марту 2025 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-феврале 2026 г. показал снижение в 28,9% по сравнению с январем-февралем 2025 г., составив 874 742,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 1 788 845,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2026 г. составила 48 162 771,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 3 567 660,0 млн руб. (6,4%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2026 г. составила 56 712 241,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 2 732 688,0 млн руб. (4,8%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) в январе-декабре 2025 г. показал положительную динамику в 2,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 9 126 291,9 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил по состоянию на март 2026 г. 3,3% к декабрю предыдущего года, в т.ч. отопление — 1,7%, горячее водоснабжение — 1,7%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,7%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил по состоянию на март 2026 г. 0,1% к декабрю предыдущего года, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 5,0%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 0,2%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по состоянию на март 2026 г. составила 39 655,9 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 433 182,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 371 970,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за январь 2026 г. -март 2026 г. (в среднем за период) составила 7 408,9 тыс. чел., в т.ч. занятые - 7 334,3 тыс. чел., безработные - 74,6 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 1,0%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за февраль 2026 г. показала рост в 5,7% к январю 2026 г., и показала положительную динамику в 24,2% по сравнению с февралем 2025 г., составив 198 429,0 руб. в мес. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства за февраль 2026 г. поднялась на 20,7% по сравнению с февралем 2025 г., составив 119 967,0 руб. в мес. Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций в марте 2026 г. составила 26 214,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения по состоянию на IV квартал 2025 г. выросли на 11,8% к IV кварталу 2024 г., составив 205 291,0 рублей.

Реальные денежные доходы за IV квартал 2025 г. повысились на 7,9% по сравнению с IV кварталом 2024 г.

Вывод: влияние на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

10.3 Обзор рынка кладовок г. Москвы.

10.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

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

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных объектов⁸.

Таблица 12. Классификация объектов офисно-торгового назначения

№	Классы объектов производственно-складского назначения	Описание и характеристика объектов	Примечание
1	Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные).	В соответствии с классификациями Knight Frank ⁹ к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2	Специализированные высококласные складские объекты	Высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий.	В соответствии с классификациями Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3			

⁸ Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.

⁹ Примечание: здесь и далее консалтинговая компания Knight Frank Russia продолжает работу под брендом NF Group

№	Классы объектов производственно-складского назначения	Описание и характеристика объектов	Примечание
4	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).	
	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.	
	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.	

В результате анализа количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект (объекты) относится к сегменту универсальных производственно-складских объектов.

10.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

В России кладовые за год подорожали на 5%. Об этом сообщает РБК со ссылкой на данные аналитиков Сбера.

Максимальная медианная стоимость таких помещений среди российских регионов зафиксирована в Москве — 1,5 млн рублей, Московской области — 890 тыс. рублей и Санкт-Петербурге — 749 тыс. рублей. Дешевле всего кладовые стоят в Волгоградской и Калининградской областях — по 290 тыс. рублей.

Генеральный директор компании Optima Development Давид Худоян в разговоре с корреспондентом Циан.Журнала подчеркнул, что рост цен на келлеры на 5% по итогам 2025 года — ниже инфляции, что в реальном выражении означает стагнацию стоимости.

«Основная причина — сокращение спроса при одновременном увеличении предложения. Покупатели стали более избирательными в связи с высокими ипотечными ставками и ростом первоначального взноса, а также насыщением рынка», — прокомментировал спикер.

Тем не менее кладовые, по его словам, остаются популярны в сегменте бизнес-класса Москвы, где они являются неотъемлемой частью жилой инфраструктуры.

«В условиях спроса на компактные планировки, особенно среди молодых семей и инвесторов, кладовые решают задачу дополнительного хранения, фактически расширяя функциональность квартиры без роста жилой площади. Это повышает инвестиционную привлекательность и удовлетворённость резидентов», — продолжил Давид Худоян.

Согласно его оценке, в 2026 году в Москве в сегментах бизнес и премиум цены стабилизируются с ростом на 5–8%, а спрос останется устойчивым — на уровне 10–15% квартирных сделок.

«Предложение вырастет, а цена лота составит примерно 3,1 млн рублей за келлер 6 кв. м», — заключил Давид Худоян.

Директор по коммерческой недвижимости компании «Главстрой Регионы» Никита Николаев считает, что рост цен на кладовые ниже инфляции связан не столько со снижением спроса, сколько с изменением структуры предложения и смещением приоритетов покупателей.

«Девелоперы всё чаще включают кладовые в комплектацию квартир в новостройках, что снижает отдельный спрос на них как на инвестиционный актив. В период роста ставок по ипотеке и общей осторожности покупателей в условиях экономической неопределённости покупка кладовой воспринимается как второстепенная статья расходов», — объяснил эксперт.

Также он подчеркнул, что в крупных городах интерес к кладовым сохраняется благодаря дефициту мест хранения.

«В 2026 году мы ожидаем умеренного роста цен на уровне инфляции в крупных городах. Он будет обусловлен прежде всего локальным спросом и качеством объектов, а не общерыночными трендами. В регионах же возможна стагнация», — спрогнозировал Никита Николаев.¹⁰

Теперь это не просто склад для лыж, а инвестиционный инструмент с окупаемостью в 9 лет и своими налоговыми рисками. На фоне снижения продаж на рынке новостроек в крупных российских городах увеличился спрос на келлеры. Стоимость самой дорогой кладовки в Москве недавно оценили в 17 млн руб. Интерес к таким помещениям обычно проявляют собственники небольших квартир. Но есть и те, которые рассматривают покупку кладовки как инвестицию.

По договору долевого участия в строительстве (ДДУ), кладовка — это нежилое помещение в объекте недвижимости, которое находится неподалеку от жилых помещений. Для выполнения своей основной функции — хранения вещей — кладовки часто оснащаются полками, шкафами, крючками. Кстати, ДДУ на кладовое помещение подлежит регистрации, как и любой договор на приобретение недвижимости. И на нее оформляется право собственности.

Обычно кладовки находятся под землей, но в некоторых проектах могут располагаться и на жилых этажах проекта. Как объясняет руководитель департамента аналитики и консалтинга компании «НДВ Супермаркет Недвижимости» Елена Чегодаева, в любом случае, это внеквартирные хозяйственные помещения.

Но сегодня девелоперы не позиционируют помещения для хранения в квартирах как «кладовые». Даже небольшие пространства с таким функционалом называются гардеробными. Собственники могут провести перепланировку и использовать эти площади в иных целях.

В свою очередь, кладовые (келлеры) в местах общего пользования и на территории паркингов — де-юре нежилые помещения. При покупке их необходимо ставить на кадастровый учет. При этом если кладовые расположены в МОПах, то право собственности на них оформить невозможно без соответствующего решения общего собрания

Среди основных признаков кладовки:

- высота потолка, как правило, немного ниже, чем на жилых этажах;
- всегда постоянный температурный режим, что оптимально для сохранности вещей;
- есть электричество с выключателем снаружи, индивидуальные розетки в таких помещениях не размещаются.

Специфика кладовых отличается в зависимости от класса жилья. В новостройках комфорт- и бизнес-класса келлеры служат исключительно для восполнения недостающих в квартирах площадей. Иногда клиенты не способны приобрести просторную квартиру, но впоследствии докупают кладовые, чтобы освободить больше пространства для жизни в доме.

Юридически кладовая не отличается от любых других нежилых помещений. Отдельного правового статуса, в отличие, например, от машино-мест, она не имеет. Управляющий директор компании «Метриум» Руслан Сырцов добавляет, что относительно келлеров в законодательстве есть такой же пробел, как и по отношению к апартаментам.

По данным компании «НДВ Супермаркет Недвижимости», средняя стоимость кладовки на рынке новостроек Москвы составляет 1,1 млн руб. Это на 13,6% больше, чем год назад.

В разрезе сегментов средняя стоимость кладовых помещений, по данным компании «Метриум», на сегодняшний день выглядит следующим образом:

- массовый сегмент — 900 тыс. руб. (+15% за год);

¹⁰ <https://www.cian.ru/novosti-stoimost-kladovyh-za-god-uvelichilas-na-5-342789/>

- бизнес-класс — 1,25 млн руб. (+20% за год);
- премиум-класс — 1,5 млн руб. (+10% за год);
- элит-класс — 10 млн руб. (+15% за год).

Средняя площадь кладовки в Москве на сегодняшний день составляет 4,7 кв. м. В большинстве случаев кладовое помещение находится на минус первом или минус втором этажах. Но в некоторых проектах они могут находиться также и на жилых этажах. Тогда стоимость таких помещений на 20–30% дороже, чем на подземных этажах того или иного жилого комплекса.

Спрос на аренду кладовок может быть высоким в тех проектах, где не было предусмотрены балконы или помещения для хранения. Как правило, это проекты массового сегмента в локациях с масштабной застройкой, где селятся в основном семьи с детьми.

В среднем стоимость аренды кладового помещения в зависимости от района может составлять от 3,5 тыс. до 10 тыс. руб. в месяц.

Ярослав Гутнов соглашается, что приобретение кладовок может быть актуальным для рантье в проектах с низкой средней площадью квартир и дефицитом кладовых. В таком случае лот точно будет востребованным среди арендаторов, а сдавать его удастся по привлекательным ставкам.

Основным преимуществом подобных помещений для инвесторов служит низкий порог входа. Однако их маржинальность все же зачастую ниже, чем у квартир и коммерческих пространств, например, стрит ретейла.

При средней стоимости кладового помещения в массовом сегменте 900 тыс. руб. и средней стоимости аренды в 8 тыс. руб. в месяц без учета налогов и дополнительных платежей окупаемость составит девять лет. Но для получения существенного дохода от сдачи в аренду кладовых помещений есть смысл приобретения двух-четырех подобных помещений в разных локациях.

Инвестиции в кладовые менее рентабельны, чем в квартиры, ведь келлеры относятся к нежилым помещениям. А такое имущество облагается налогом по повышенной ставке — 0,5% от кадастровой стоимости вместо 0,1% для жилой недвижимости в год. Кроме того, на покупку кладовой нельзя оформить налоговый вычет. Однако келлеры с особым функционалом в элитных проектах точно повышают уровень комфорта для собственников.

Принципы покупки

Правила тут такие, как и при покупке другого вида недвижимости. Приобрести кладовое помещение может не только резидент ЖК, но и любой потребитель.

Елена Чегодаева объясняет, что, как правило, продажу нежилых помещений, таких как кладовые, машино-места, застройщик начинает ближе к завершению строительства объекта и ближе к сроку сдачи. К этому моменту становится понятен спрос на такие помещения внутри самого проекта и ценовая политика.

По словам эксперта, покупатель может выбрать расположение кладового помещения, этаж, площадь, оценить свои финансовые возможности и выбрать способ оплаты. Например, если дом еще находится в стройке, то возможны как рассрочка, так и полная оплата.

Купить кладовое помещение, как и квартиру, можно по договору долевого участия (ДДУ) в процессе строительства дома или по договору купли-продажи после ввода проекта в эксплуатацию. При этом важно помнить, что льготная ипотека на такие помещения не распространяется. Однако некоторые девелоперы в ходе специальных акций при приобретении квартиры дарят келлеры или машино-места.

Ярослав Гутнов, основатель компании SIS Development, объясняет, что если кладовые представлены в продаже в строящемся доме, то, разумеется, они обычно стоят дешевле и покупать их выгоднее. Однако многие девелоперы выводят такие помещения на рынок незадолго до ввода объектов в эксплуатацию, чтобы заработать больше благодаря отложенному спросу. Хотя это не всеобщая стратегия, ведь она в то же время замедляет темпы наполнения эскроу-счетов.

Плюсы и минусы

Среди плюсов приобретения кладового помещения эксперты назвали следующие:

- кладовка позволяет освободить комнаты в квартире, потому что теперь есть куда убрать лишние вещи, особенно это актуально для семей с детьми — при хранении велосипедов, самокатов, колясок и санок их не надо тащить по лестнице в квартиру;
- рост стоимости квартиры: жилье с кладовкой на вторичном рынке стоит дороже;
- безопасность хранения: риск кражи вещей намного ниже;
- инвестиционный потенциал: кладовки можно сдавать в аренду.

Среди минусов покупки кладового помещения игроки рынка перечислили следующие:

- высокая стоимость. Довольно часто стоимость кладовки в новостройке оказывается непропорциональной ее площади;
- неудобные условия хранения. Если кладовка находится в подвале, вещи могут пострадать от сырости или слабой вентиляции;
- сложности при выборе. Ошибка при покупке кладовки приводит к переплате;
- существующие ограничения. В кладовых помещениях запрещено хранить опасные вещества или скоропортящиеся продукты.

Директор по девелопменту компании Rariteso Екатерина Борисова предупреждает, что собственники нежилых помещений вносят платежи напрямую ресурсоснабжающим организациям. Если кладовая относится к общедомовому имуществу, то коммунальные услуги вписываются в обычную платежную ведомость и незначительны. Оплата ЖКХ за собственную кладовку также не слишком обременительна, ведь, например, свет в келлерах обычно включают не часто.

Елена Чегодаева резюмирует, что если в кладовом помещении имеются коммуникации, то нужно будет платить коммунальные платежи.¹¹

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

¹¹ <https://incrussia.ru/live/kladovka/>

- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи, снижение цены в процессе торгов;
- изменения цен за период между датами сделки и оценки;
- вид использования (зонирование);
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

В соответствии со Сборником рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), сегмент: Кладовые помещения (келлеры), территория: Московская область, были выделены следующие ценообразующие факторы:

Таблица 13. Ценообразующие факторы производственно-складской недвижимости

Ценообразующий фактор	Влияние на стоимость, %
Месторасположение (район, зона)	10
Инфраструктура (транспорт, коммуникации)	10
Состояние объекта	10
Время строительства (до 1990, 1990-2000, 2000-2010, 2010-2020)	10
Состояние объекта (ремонт, реконструкция)	10
Состояние объекта (ремонт, реконструкция)	10
Состояние объекта (ремонт, реконструкция)	10
Состояние объекта (ремонт, реконструкция)	10
Состояние объекта (ремонт, реконструкция)	10
Состояние объекта (ремонт, реконструкция)	10

Анализ ценообразующих факторов

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, определяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена, например, на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период нормальной экспозиции до даты оценки.

Факт сделки (торг)

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа относительно цены предложения (в результате торга).

Для расчета корректировки использованы данные Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), сегмент: Кладовые помещения (келлеры), территория: Московская область.¹²

Таблица 14. Корректировка на торг

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии оживленных улиц.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

¹² <https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/correctionsSearch>

- Внутри ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- не более 10 км от МКАД;
- между 10 км от МКАД и Малым Московским кольцом (ММК);
- между ММК и МБК (Московским бетонным кольцом);
- за пределами МБК.

Корректировки приведены ниже. Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9¹³.

Таблица 15. Значения корректировок на местоположение для арендных ставок и для цен

Объект оценки\Объект аналог	Внутри ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД до 10 км	за МКАД более 10 км не далее ММК	ММК- МБК	за пределами МБК
Внутри ЧТК	0,00%	9,90%	20,50%	33,30%	47,10%	61,30%
ЧТК-МКАД	-9,00%	0,00%	9,60%	21,30%	33,80%	46,80%
за МКАД до 10 км	-17,00%	-8,80%	0,00%	10,70%	22,10%	33,90%
за МКАД более 10 км не далее ММК	-25,00%	-17,60%	-9,60%	0,00%	10,30%	21,00%
ММК- МБК	-32,00%	-25,30%	-18,10%	-9,30%	0,00%	9,70%
за пределами МБК	-38,00%	-31,90%	-25,30%	-17,30%	-8,80%	0,00%

В случае необходимости, корректировка рассчитывается путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон Московского региона. Также Справочник предполагает различия в принадлежности к разным субъектам (г. Москва и Московская область).

Таблица 16. Значения корректировок на местоположение

Объект оценки\Объект аналог	г. Москва	Московская область
г. Москва	0,00%	6,00%
Московская область	-5,70%	0,00%

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости. Если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга, необходимость в корректировке на местоположение не возникает.

Согласно мнениям аналитиков рынка (консультации со специалистами консалтинговых организаций, см. таблицу ниже) в отдельных случаях местоположение можно признать сопоставимым и весьма схожим при удаленности объектов до 3 км. При этом корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах. Подобного рода ситуации возникают в тех случаях, когда объекты недвижимости расположены вблизи границ административных округов или ценовых зон.

Таблица 17. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование организации	ФИО агента	Опыт работы	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
ООО «НЭКСО онлайн»	Пирушин В.А.	более 20 лет	+7 (812) 334-85-06	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость

¹³ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Наименование организации	ФИО агента	Опыт работы	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
Консалтинговое агентство «СИТИ ПРОФИТ»	Щербаков В.В.	более 15 лет	+7 (812) 964-94-99	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
Компания NF Group	Шалаева С.В.	более 20 лет	+7 (812) 363-22-22	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Корректировка применена на основе данных ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9¹⁴. Так как Справочник не выделяет для производственно-складской недвижимости отдельно корректировки по данному фактору, используется зависимость цен для помещений свободного (смешанного) назначения.

Таблица 18. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды ПСН), в %

Удаленность от метро	Коэффициент
До 5 минут пешком	1,00
5-10 минут пешком	0,95
10-15 минут пешком	0,90
более 15 минут пешего хода	0,9-(0,005*дополнительные минуты от метро свыше 15 минут пешком)

Расположение выхода на красную линию

Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>, которые приведены далее:

Таблица 19. Значение корректировки на красную линию для объектов производственно-складского назначения (для цен)

Показатель	Производственно-складское
Первая линия магистральной улицы	1,00
Первая линия второстепенной улицы	0,92
Внутриквартально/вход со двора	0,83

¹⁴ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>, <https://disk.yandex.ru/i/LmDOa5QTrvDVnA>

Таблица 20. Значение корректировки на красную линию для объектов производственно-складского назначения (для ставок аренды)

Показатель	Производственно-складское
Первая линия магистральной улицы	1,00
Первая линия второстепенной улицы	0,94
Внутриквартально/вход со двора	0,85

Расположение объекта коммерческой недвижимости на улицах с разным уровнем активности (транспортная магистраль, пешеходная улица и др.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Однако в рамках приведенной выше корректировки значимость красной линии не различается для улиц с высоким транспортным/пешеходным трафиком и второстепенных улиц.

Необходимо отметить, что классификация улиц и дорог согласно СП42.13330.2011 достаточно обширна¹⁵. Для введения корректировки на значимость красной линии в рамках города Оценщик укрупнил приведенные в СП42.13330.2011 классификации дорог и улиц:

- магистральная улица;
- второстепенная улица;
- внутриквартальные/дворовые проезды.

К магистральным улицам¹⁶ относится вид улиц, которые связывают между собой районы и социально-значимые объекты города, обеспечивают подъезд к внешнегородским автомобильным дорогам. Ниже приведены характеристики магистральной улицы общегородского значения¹⁷:

Таблица 21. Характеристики магистральной улицы

Тип	Назначение	Расчетная скорость, км/ч	Ширина полосы, м	Кол-во полос	Тротуар
Непрерывного движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и общественными центрами в крупнейших, крупных и больших городах, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами. Обеспечение движения транспорта по основным направлениям в разных уровнях	100	3,75	4 - 8	4,5
Регулируемого движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на магистральные улицы и дороги и внешние автомобильные дороги. Пересечения с магистральными улицами и дорогами, как правило, в одном уровне	80	3,5	4 - 8	3

К второстепенным улицам можно отнести все менее значимые улицы в сравнении с магистральной улицей. К внутриквартальным/дворовым проездам относятся все проезды внутри квартальной застройки.

Помимо приведенной выше укрупненной классификации могут быть частные случаи, когда, например, улицу, относящуюся по габаритам к второстепенной, в рамках расчета Оценщик относит к магистральной улице или наоборот. Данные исключения могут быть обусловлены, например, расположением на второстепенной улице выхода из метро, формирующего значительный пешеходный поток, оказывающий влияние на стоимость коммерческой

¹⁵ <https://www.ptamka.ru/directory/norms/252-kategorii-dorog-i-ulic.html>

¹⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

¹⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

недвижимости. В таком случае данную улицу по влиянию на стоимость целесообразно отнести к магистральной. Или же, наоборот, коммерческий объект, расположенный формально на первой линии шоссе/проспекта, фактически расположен в «кармане» / на съезде / дублере магистральной улицы, удален от пешеходных потоков / плохо просматривается потенциальным клиентам/характеризуется невысоким трафиком, целесообразно отнести к расположению на второстепенной улице.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов и рассчитаны значения корректировок.

Таблица 22. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для цен)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	8,70%	20,50%
Первая линия второстепенной улицы	-8,00%	0,00%	10,80%
Внутриквартально/вход со двора	-17,00%	-9,80%	0,00%

Таблица 23. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для ставок аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	6,40%	17,60%
Первая линия второстепенной улицы	-6,00%	0,00%	10,60%
Внутриквартально/вход со двора	-15,00%	-9,60%	0,00%

Характеристики доступа

Корректировка применена на основе данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 24. Значения корректировок на наличие жд. ветки для г. Москва для цен купли-продажи

ОО/ОА	Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	Свободный доступ
Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	0,00%	-14,00%
Свободный доступ	16,28%	0,00%

Таблица 25. Значения корректировок на наличие жд. ветки для г. Москва для рынка аренды

ОО/ОА	Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	Свободный доступ
Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	0,00%	-15,00%
Свободный доступ	17,65%	0,00%

Таблица 26. Значения корректировок на наличие жд. ветки для Московской области для цен купли-продажи

ОО/ОА	Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	Свободный доступ
Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	0,00%	-12,00%
Свободный доступ	13,64%	0,00%

Таблица 27. Значения корректировок на наличие жд. ветки для Московской области для рынка аренды

ОО/ОА	Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	Свободный доступ
Объект с ограниченным доступом, расположенный на закрытой территории	0,00%	-13,00%
Свободный доступ	14,94%	0,00%

Площадь объекта

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проанализированы данные о соответствующих корректировках.

Для расчета корректировки использованы данные Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), сегмент: Кладовые помещения (келлеры), территория: Московская область.¹⁸

Таблица 28. Корректировка на площадь для продажи производственно-складских объектов

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Для расчета корректировки использованы данные Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н), сегмент: Кладовые помещения (келлеры), территория: Московская область.¹⁹

¹⁸ <https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/correctionsSearch>

¹⁹ <https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/app/correctionsSearch>

Таблица 29. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж для цен и арендных ставок производственно-складской недвижимости

Наличие и размер окон²⁰

Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является наличие окон, в частности, витрин для торговых объектов.

Для расчета корректировки использованы данные Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года), анализ Оценщика, которые приведены далее:

Таблица 30. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
	Есть, витрины	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в проемах/маленькие окна	Нет окон
Есть, витрины	0%	9%	18%	26%	35%
Есть, большие окна	-8%	0%	8%	16%	24%
Есть, окна стандартного размера	-15%	-7%	0%	7%	15%
Есть, окна в проемах/маленькие окна	-20%	-13%	-6%	0%	7%
Нет окон	-26%	-19%	-13%	-7%	0%

Физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

Таблица 31. Описание физического состояния

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

²⁰ Оценщик допускает применимость данной зависимости при определении рыночной стоимости ставок аренды и цен продаж

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9, которые приведены далее:

Таблица 32. Диапазон значений корректировки на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственно-складского объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственно-складского объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20

Таблица 33. Корректировка на состояние здания

Объект оценки/аналог	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	0,0%	15,0%	38,0%
удовлетворительное	-13,0%	0,0%	20,0%
неудовлетворительное	-27,5%	-16,7%	0,0%

Наличие инженерных коммуникаций

Для расчета корректировки использованы данные некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт²¹, данные за прошедший квартал, которые приведены далее:

Таблица 34. Диапазон значений корректировки на наличие коммуникаций

Вид коммуникации	Индекс
Отопление	0,56
Водоснабжение и канализация	0,91
Электроснабжение	0,94

Корректировка определяется путем перемножения индексов на наличие/отсутствие коммуникаций и сравнения с коэффициентом объекта оценки.

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4055-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Таблица 35. Диапазон значений корректировки на наличие коммуникаций

ОО/ОА	Есть все коммуникации	Электроснабжение нет, водоснабжение и канализация есть, отопление есть	Электроснабжение есть, водоснабжение и канализация нет, отопление есть	Электроснабжение есть, водоснабжение и канализация есть, отопление нет	Электроснабжение есть, водоснабжение и канализация нет, отопление нет	Коммуникации отсутствуют
Есть все коммуникации	0,0%	6,4%	9,9%	78,6%	96,2%	108,8%
Электроснабжение нет, водоснабжение и канализация есть, отопление есть	-6,0%	0,0%	3,3%	67,9%	84,5%	96,2%
Электроснабжение есть, водоснабжение и канализация нет, отопление есть	-9,0%	-3,2%	0,0%	62,5%	78,6%	90,0%
Электроснабжение есть, водоснабжение и канализация есть, отопление нет	-44,0%	-40,4%	-38,5%	0,0%	9,9%	16,9%
Электроснабжение есть, водоснабжение и канализация нет, отопление нет	-49,0%	-45,8%	-44,0%	-9,0%	0,0%	6,4%
Коммуникации отсутствуют	-52,1%	-49,0%	-47,4%	-14,5%	-6,0%	0,0%

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи).

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

Состав операционных расходов приведен в таблице далее.

Таблица 36. Состав операционных расходов по разным типам недвижимости

Наименование статей расходов/тип недвижимости	Высококласные производственно-складские объекты, класс А	Высококласные производственно-складские объекты, класс В	Низкокласные производственно-складские объекты, класс С
Налог на имущество	8	8	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7	8	7
Расходы на страхование	6	6	4
Расходы на управление	12	12	11
Коммунальные платежи	26	26	29
Эксплуатационные расходы	19	19	20

Наименование статей расходов/тип недвижимости	Высококласные производственно-складские объекты, класс А	Высококласные производственно-складские объекты, класс В	Низкокласные производственно-складские объекты, класс С
Расходы на рекламу (маркетинг)	8	8	4
Резерв на замещение	14	13	19
Итого	100	100	100

Размер операционных и эксплуатационных расходов, коммунальных платежей определялся по данным интервьюирования представителей консалтинговых организаций (Семенов В. А., директор отдела оценки ООО «Николиерс», опыт работы на рынке – более 20 лет; Акиншин К. Б., старший консультант IPG Estate, опыт работы на рынке – более 20 лет; Щербаков В. В., директор по стратегическому консалтингу Глобал ЭМ, опыт работы более 20 лет, Гарматенко А. И., заместитель директора ООО Консалтинговая группа «Оптимус», опыт работы на рынке более 15 лет).

Результаты работы сведены в таблицу далее.

Таблица 37. Размер операционных расходов

Назначение помещения, вид расходов	Производственно-складские помещения		
	операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС
Интервьюер 1			
Класс А	5 010	1 010	1 510
Класс В	3 980	810	1 350
Класс С	3 100	630	910
Интервьюер 2			
Класс А	5 000	980	1 400
Класс В	3 860	830	1 130
Класс С	3 050	550	820
Интервьюер 3			
Класс А	4 800	1 160	1 430
Класс В	4 000	860	1 450
Класс С	3 130	680	890
Интервьюер 4			
Класс А	5 100	1 050	1 490
Класс В	3 910	840	1 260
Класс С	3 090	590	900
Среднее значение			
Класс А	4 978	1 050	1 458
Класс В	3 938	835	1 298
Класс С	3 093	613	880

Таблица 38. Средние величины расходов

Вид расходов/класс объекта	Класс А	Класс В	Класс С
Размер доли, %	7%	8%	7%
Величина операционных расходов, руб./кв. м/год, с НДС	4 978	3 938	3 093
Размер доли, руб./кв. м/год, с НДС	348	315	217

Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческих помещений на рынке является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных и досрочное прекращение договора аренды затруднено), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных и прекратить действие договора затруднительно). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей рыночной и договорной ставок аренды за период действия договора аренды.

Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды, либо с возможностью расторжения таких договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.01.2026 г.²², данных справочников под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» данных Справочника ABN Group на 01.01.2026 г. (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, сборник 9), а также Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», табл. 1.9.1.

Таблица 39. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru. Источник 1

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Складские помещения	8%	11%	13%
Производственные помещения	15%	18%	24%
Среднее значение	11,5%	14,5%	18,5%

Необходимо отметить, что приведённые в Статриелт значения ставок капитализации соответствуют:

- в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;
- в интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Таблица 40. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера. Источник 2

Объект недвижимости	Значение	Диапазон	Значение	Диапазон
	Москва		Московская область (учитывается в том числе для объектов, расположенных за МКАД)	
Универсальные производственно-складские объекты	12,3%	8,4% - 16,2%	11,2%	7,3% - 15%
Специализированные высококласные складские объекты	12,8%	8,6%-17,1%	12,0%	7,7%-16,2%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,5%-17,1%	11,4%	7,1%-15,7%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	7,6%-15,8%	11,2%	7,1%-15,3%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,9%	8,6% - 17,2%	12,4%	8,1% - 16,7%

Таблица 41. Значение коэффициента капитализации по данным ABN Group. Источник 3

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Производственно-складские объекты в пределах МКАД	12,86	10,40	15,39
Производственно-складские объекты за пределами МКАД	13,73	11,10	16,71

Таблица 42. Значение коэффициента капитализации по данным справочника СРД. Источник 4

Наименование	Класс А		Класс В		Класс С	
	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение
Производственные помещения, Московская область	11,57 - 11,78	11,68	12,03-12,42	12,23	12,12-13,08	12,60
Производственные помещения, Москва	8,98-15,64	12,31	11,26-11,38	11,32	12,97-13,63	13,30

Таблица 43 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Значение для объектов в пределах МКАД	Значение для объектов за пределами МКАД (Московская область)
Статриелт на 01.01.2026	14,50%	14,50%
«Справочник оценщика недвижимости 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. ²³	12,30%	11,20%
ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона 2026 г	12,86%	13,73%

²³ Используются значения для универсальной производственно-складской недвижимости

Объект недвижимости	Значение для объектов в пределах МКАД	Значение для объектов за пределами МКАД (Московская область)
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"	13,30%	12,60%
Расчеты оценщика	13,20%	13,00%

Необходимо отметить, что полученные значения ставок капитализации соответствуют средним показателям. С учетом характеристик местоположения и качества анализируемого объекта ставка капитализации может быть принята отличной от среднерыночных показателей.

Уровень недозагрузки

Ниже приведены интервалы по недозагрузке на основе данных справочников под редакцией Лейфера Л.А. «Справочника оценщика и судебного эксперта- 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»:

Таблица 44. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12,40%	7,10%	17,60%
Специализированные высококласные складские объекты	10,4%	5,2%	15,6%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	7,8%	17,6%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	10,8%	23,4%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,4%	7,7%	17,1%

Корректировка на различие в системе налогообложения

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявлениях от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

Поскольку на рынке нет ограничений для сделок между участниками рынка применяющими различные системы налогообложения, это означает, что при переходе между этими двумя сегментами рынка, в начальный момент времени покупатели, которые ранее находились в сегменте рынка «с НДС», перейдут в сегмент рынка «без НДС» (потому что там дешевле), в результате чего резко повысится спрос в сегменте рынка «без НДС» и снизится спрос в сегменте «с НДС». Это приведет к формированию нового равновесного уровня цен – выше уровня цен в сегменте «без НДС» и ниже уровня цен в сегменте рынка «с НДС».²⁴

Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, а также анализ результатов сделки для покупателя – плательщика НДС указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше актуальной на дату сделки ставки НДС. Согласно проведенным исследованиям можно ориентироваться на половину такого различия, т.е. номинальной ставки.²⁵

С 01.01.2026 приняты новые лимиты годового дохода и величина ставки НДС (22%) для обычной системы налогообложения.

Сегмент до 20 миллионов рублей включительно

В этом сегменте группы продавцов с «НДС не облагается» (физические лица, ИП) и «УСН» уже подняли цены на 11% от «базовой» (без НДС) цены. Поэтому для пересчета в цену «с НДС»

²⁴ <https://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

²⁵ https://cpa-russia.ru/upload/file/O_razlichii_tsen_s_NDS_na_rinke_2022.03.03.pdf,

корректировка составит $122 / 111 = 9,9\%$, а при пересчете цен из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет применена обратная корректировка $111/122 = -9,0\%$.

При этом понимается, что представленная в предложениях «базовая» цена «без НДС» у продавцов на ОСН будет увеличена до уровня «с НДС», т.е. умножена на коэффициент 1,22 в облагаемой налогом сделке.

Сегмент свыше 20 до 490,5 миллионов рублей²⁶²⁷

Здесь появляются участники на УСН с пониженными ставками НДС 5% и 7%. Для целей оценки, не ограничивая общности и без заметной потери точности, можно рассматривать такие предложения как единую группу и принимать к расчётам усреднённую ставку НДС в размере 6%.

Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается» аналогичны расчетам корректировок в сегменте «до 20 млн. руб.». Но продавцы группы «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСН. По упомянутой выше логике цена может быть поднята еще до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6% и 22%, то есть еще на $8\% = (22\% - 6\%)/2$. В итоге уровень цены предложения по отношению к «базовой» составит $1,1448 = 1,06 * 1,08$ или 114,48%. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (22%) составляет $6,6\% = 122 / 114,48$. По аналогии корректировка при переходе от цен категории «УСН 5-7%» к ценам категории «НДС не облагается» составит $-3,0\% (111/114,48 - 1 = -0,030)$.

Сегмент свыше 490,5 миллионов рублей

Компании, находящиеся на УСН при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСН, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (22%). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не отличаются с точки зрения применения корректировок.

С отметками «НДС не облагается» могут быть представлены предложения от физических лиц, а также объектов, реализуемых при банкротстве. То есть в тех случаях, когда налоговая схема не изменяется вне зависимости от суммы сделки. В этих случаях продавец аналога «НДС не облагается» сможет увеличить цену только на величину транзакционных издержек покупателя на ОСН, связанных с задержкой возмещения НДС (2-3 месяца камеральной проверки, плюс 7-12 дней на возмещение). Величина таких издержек может быть в первом приближении оценена величиной 3% (прогноз ставок по депозитам юридических лиц в надежных банках – 11-13% годовых²⁸ (среднее значение 12%, или 3% за 3 месяца) при снижении ключевой ставки по прогнозам ЦБ РФ до 13-15% в 2026 г.²⁹). Поэтому при пересчете цен категории «НДС не облагается» в цены «с НДС» величина корректировки может составить $18,4\% = (122/103)$. Обратная корректировка при переходе от цен «с НДС» к ценам «НДС не облагается» равна при этом $-15,6\% (103/122 - 1)$.

Таблица 45. Корректировка на различие в системе налогообложения (НДС 22%)

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22%)	НДС не облагается
до 20 миллионов рублей включительно		
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	- 9,0% (0,910)
свыше 20 до 490,5 миллионов рублей включительно ³⁰³¹		
НДС не облагается	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)

²⁶ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 272,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

²⁷ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 490,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

²⁸ https://finuslugi.ru/navigator/investirovat/stat_2026_dlya_investoros

²⁹ https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

³⁰ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 272,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

³¹ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 490,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22%)	НДС не облагается
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)
УСН (5-7%)	6,6% (1,066)	– 3,0% (0,970)
свыше 490,5 миллионов рублей		
НДС не облагается	18,4% (1,184)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 15,6% (0,844)

10.3.4 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже кладовых представлены в таблицах ниже.

Таблица 46 Выборка объектов-аналогов по продаже кладовых, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Уровень	Уровень в числовых значениях	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Контакты	Источник информации
1	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 98к1	4,6	подвал	-1	1 300 000	282 609	+7 916 726-60-61	https://www.cian.ru/sale/commercial/318321380
2	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Василия Ланового, 5	4,8	подвал	-3	1 450 000	302 083	+7 917 508-95-83	https://www.cian.ru/sale/commercial/326301715
3	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Янковского, 1к1	3,7	подвал	-2	1 100 000	297 297	+7 923 070-29-85	https://www.cian.ru/sale/commercial/315051332/
4	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Василия Ланового, 5	3,2	подвал	-3	1 100 000	343 750	+7 980 720-82-44	https://www.cian.ru/sale/commercial/323139604
5	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Василия Ланового, 5	3,7	подвал	-1	1 300 000	351 351	+7 985 478-86-95	https://www.cian.ru/sale/commercial/326941620
6	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Василия Ланового, 5	3,3	подвал	-1	1 200 000	363 636	+7 985 478-86-95	https://www.cian.ru/sale/commercial/326934767
7	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Озёрная ул., 9	5,0	подвал	-1	1 375 000	275 000	7 980 975 02 06	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kladovka_v_zhk_5_m_8055656749
8	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Аминьевское ш., 4Дк2	5,4	подвал	-1	795 000	147 222	+7 985 314-48-21	https://www.cian.ru/sale/commercial/316005909/
9	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Аминьевское ш., 4Дк2	4,4	подвал	-1	830 000	188 636	7 915 254-86-05	https://www.cian.ru/sale/commercial/329945182/
10	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, проезд Стройкомбината, 1	3,7	подвал	-2	1 100 000	297 297	+7 985 342-11-85	https://www.cian.ru/sale/commercial/327353446
11	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, проезд Стройкомбината, 1	3,3	подвал	-1	900 000	272 727	+7 910 486-60-23	https://www.cian.ru/sale/commercial/328066157/
12	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, проезд Стройкомбината, 1	4,9	подвал	-1	1 200 000	244 898	7 910 085-05-47	https://www.cian.ru/sale/commercial/323369841/

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 147 222 – 363 636 руб./кв.м (без учета скидки на торг).

10.3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В соответствии с выборкой диапазон продаж кладовых сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 147 222 – 363 636 руб./кв.м.
- Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен предложений.

11 Описание процесса оценки объекта оценки

11.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование Задания на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

11.2 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный (см. рисунок ниже).

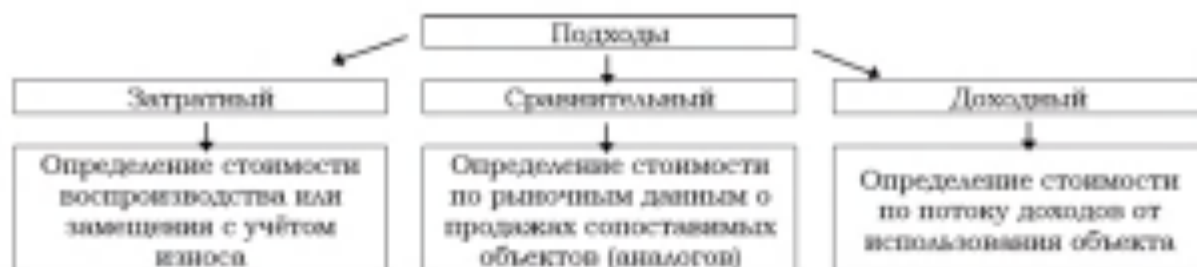


Рисунок 6. Методическая структура определения рыночной стоимости

При применении нескольких подходов и методов оценщик, согласно п. 3 ФСО V использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

11.3 Затратный подход

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

Согласно п.24 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 не учитывает рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка).

В соответствии с п.24 ФСО-7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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».

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

11.4 Сравнительный подход

Согласно ФСО V п. п. 4, 6 сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и предложений).

В соответствии с п. 22 6 ФСО № 7 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.

При реализации сравнительного подхода оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке, проводит анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки, затем вносит поправки на различия между объектами сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированные цены позволяют оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

11.5 Доходный подход

Согласно ФСО V п. 11, п. 13 доходный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов или темпы роста доходов будут примерно постоянными.

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

Данный метод подходит для объектов с любой динамикой изменения потоков доходов и расходов во времени.

Применяя метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода, оценщик должен:

- выбрать вид денежного потока с учетом особенностей объекта оценки (номинальный/реальный, доналоговый/посленалоговый, собственный или общий капитал и т.п.);
- определить денежный поток;
- установить срок прогнозирования денежного потока (период прогнозирования);
- спрогнозировать денежный поток в течение срока прогнозирования;
- определить необходимость применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и рассчитать соответствующую постпрогнозную стоимость с учетом особенностей объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования, соответствующую денежному потоку;
- осуществить процедуру приведения прогнозных денежных доходов, в том числе постпрогнозной стоимости

Учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, юридические и иные факторы, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки было определено использование в качестве кладовых;

Анализ рынка кладовых ЗАО г. Москвы показал, что приобретение кладовой с целью его дальнейшей коммерческой эксплуатации не является типичным инвестиционным мотивом для участников рынка, так как срок окупаемости подобного рода проектов превышает аналогичные показатели вложения средств в альтернативные отрасли, уровень достоверности и точности определения текущей стоимости доходов от эксплуатации объектов оценки является низким.

Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, доходный подход к оценке рассматриваемых объектов не применялся.

Таким образом, доходный подход для определения стоимости кладовых не применялся.

Вывод

Руководствуясь ст. 14 135-ФЗ, которая гласит «Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки», а также положением п. 1 ФСО V «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки», для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

12 Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

12.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

- а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с п.22 ФСО№7, 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

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж (метод корректировок).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Формула расчета выглядит следующим образом³²:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i x V_{oi}, \text{ где}$$

V_o – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

n – количество аналогов;

V_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по принципу вклада (вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного ценообразующего фактора. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

12.2 Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации были проанализированы официальный сайт по результатам торгов имущества г. Москвы (<https://www.mos.ru/tender>) и открытые источники информации о предложениях по продаже коммерческой недвижимости (<http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или цены предложения на объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице расчета.

³² Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472с.

- ОО
 Москва, Давыдовская улица, 10
- ОА 1
 Москва, Мосфильмовская улица, 98к1
- ОА 2
 Москва, Озерная улица, 9
- ОА 3
 Москва, проезд Стройкомбината, 1

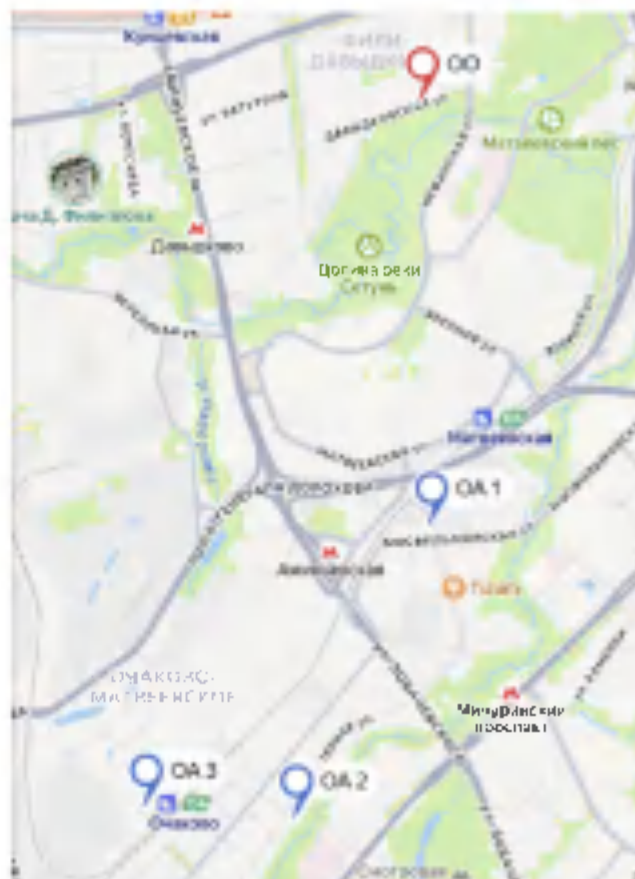


Рисунок 7. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 47. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости эталонного объекта оценки

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		-	https://www.cian.ru/sale/commercial/318321380	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kladovka_v_zhk_5_m_8055656749	https://www.cian.ru/sale/commercial/323369841/
Контакт		-	+7 916 726-60-61	7 980 975 02 06	7 910 085-05-47
Адрес		Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, Давыдовская ул., д. 10	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 98к1	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Озёрная ул., 9	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, проезд Стройкомбината, 1
Назначение объекта		Кладовая	Кладовая	Кладовая	Кладовая
Передаваемые права на помещение		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)		Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Сделка/предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона		ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения		подвал	подвал	подвал	подвал
Этаж расположения (в числовых значениях)		-1	-1	-1	-1
Общая площадь	кв. м.	3,6	4,6	5,0	4,9
Состояние отделки помещений		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
НДС			НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается
Цена предложения	руб.		1 300 000	1 375 000	1 200 000
Цена предложения	руб./кв.м		282 609	275 000	244 898
Корректировка на НДС	%		9,9%	9,9%	9,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	руб./кв.м		310 587	302 225	269 143
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		310 587	302 225	269 143
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		310 587	302 225	269 143
Дата сделки (предложения)		Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Корректировка на дату сделки (предложения)	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		310 587	302 225	269 143
Корректировка на торг	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		295 058	287 114	255 686
Назначение объекта		Кладовая	Кладовая	Кладовая	Кладовая
Корректировка на назначение объекта	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		295 058	287 114	255 686
Административный округ, ценовая зона		ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Корректировка на расположение	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		295 058	287 114	255 686
Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отопления	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		295 058	287 114	255 686
Этаж расположения		подвал	подвал	подвал	подвал
Этаж расположения (в числовых значениях)		-1	-1	-1	-1
Корректировка на этаж расположения	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		295 058	287 114	255 686
Площадь	кв. м	4,40	4,60	5,00	4,90
Корректировка на площадь	%		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		295 058	287 114	255 686
Состояние отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	руб./кв.м		295 058	287 114	255 686
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %			9,9%	9,9%	9,9%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)			10,10	10,10	10,10
Весовой коэффициент			0,33	0,33	0,34
Коэффициент вариации		7,5%			
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв.м с НДС	279 286			
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб. с НДС	1 005 430			

**дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)*

12.3 Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

12.4 Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права продажи, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения по продаже являются текущими.

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

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Подробное описание полученных корректировок приведено в разделе 8.3, далее приведены итоговые таблицы коэффициентов в соответствии, с которыми проводились корректировки.

Условия налогообложения НДС

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявлениях от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой

является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

С 01.01.2026 приняты новые лимиты годового дохода и величина ставки НДС (22%) для обычной системы налогообложения.

Таблица 48. Корректировка на налогообложение

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22%)	НДС не облагается
до 20 миллионов рублей включительно		
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)
свыше 20 до 490,5 миллионов рублей включительно ³³³⁴		
НДС не облагается	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)
УСН (5-7%)	6,6% (1,066)	– 3,0% (0,970)
свыше 490,5 миллионов рублей		
НДС не облагается	18,4% (1,184)	0,0% (1,000)
с НДС	0,0% (1,000)	– 15,6% (0,844)

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Исходя из целей оценки, объект оценки учитывается как «с НДС».

Объект-аналог №1 представлен на условиях «НДС не облагается». Корректировка составила 9,9%.

Объект-аналог №2 представлен на условиях «НДС не облагается». Корректировка составила 9,9%.

Объект-аналог №3 представлен на условиях «НДС не облагается». Корректировка составила 9,9%.

Факт сделки (торг)

Таблица 49. Скидка на торг

--

Значение скидки на торг составляет -5%.

Месторасположение объекта

Для паркингов не является ценообразующими факторами удаленность от метро, расположение относительно линии застройки, удаленность от транспортных магистралей. Для проведения расчетов объекты-аналоги подбираются в районе расположения оцениваемого объекта, или в смежных с ним районах, сопоставимые по типу и классу.

Так как все аналоги сопоставимы с объектом оценки по местоположению, корректировка не вносилась.

³³ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 272,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

³⁴ С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 490,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

Наличие отопления

Так как все аналоги сопоставимы с объектом оценки по наличию отопления, корректировка не вносилась.

Этаж расположения

Матрица корректировок (Этаж расположения, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)				
		Объект-аналог		
		Минус первый этаж	Минус второй этаж и ниже	Первый этаж и выше
Объект оценки	Минус первый этаж	1.00	1.06	0.92
	Минус второй этаж и ниже	0.95	1.00	0.88
	Первый этаж и выше	1.09	1.16	1.00

Объект оценки расположен в подземном этаже №0 (-1). Объекты аналоги расположены на -1 этаже. Корректировка составила 0%

Площадь объекта

Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)				
		Объект-аналог		
		до 5 кв.м.	от 5 до 16 кв.м. включительно	более 16 кв.м.
Объект оценки	до 5 кв.м.	1.20	1.04	1.26
	от 5 до 16 кв.м. включительно	0.96	1.00	1.22
	более 16 кв.м.	0.94	0.98	1.28

Так как все аналоги сопоставимы с объектом оценки по площади, корректировка не вносилась.

Физическое состояние объекта

Так как все аналоги сопоставимы с объектом оценки по площади, корректировка не вносилась

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$V_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{j=1}^n K_{cj}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

Расчет стоимости кладовых, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость кв.м. эталонной кладовой, руб. с НДС	Кор-ка на этаж, %	Кор-ка на площадь, %	Рыночная стоимость кв.м. кладовой, руб. с НДС.	Итоговая стоимость кладовой, руб., с НДС
1	77:07:0009004:13048	Подземный этаж № 0	помещение 23П	5,4	279 286	0,0%	-4%	268 115	1 447 821
2	77:07:0009004:13051	Подземный этаж № 0	помещение 26П	3,6	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 005 430
3	77:07:0009004:13131	Подземный этаж № 0	помещение 97П	4,2	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 173 001
4	77:07:0009004:13101	Подземный этаж № 0	помещение 71П	3,5	279 286	0,0%	0,0%	279 286	977 501
5	77:07:0009004:13056	Подземный этаж № 0	помещение 30П	3,8	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 061 287
6	77:07:0009004:13062	Подземный этаж № 0	помещение 36П	3,7	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 033 358
7	77:07:0009004:13106	Подземный этаж № 0	помещение 76П	4	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 117 144
8	77:07:0009004:13066	Подземный этаж № 0	помещение 39П	3,3	279 286	0,0%	0,0%	279 286	921 644
9	77:07:0009004:13064	Подземный этаж № 0	помещение 37П	3,7	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 033 358
10	77:07:0009004:13072	Подземный этаж № 0	помещение 45П	3	279 286	0,0%	0,0%	279 286	837 858
11	77:07:0009004:13123	Подземный этаж № 0	помещение 90П	4,4	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 228 858
12	77:07:0009004:13090	Подземный этаж № 0	помещение 61П	5,1	279 286	0,0%	-4%	268 115	1 367 387
13	77:07:0009004:13125	Подземный этаж № 0	помещение 92П	3,6	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 005 430
14	77:07:0009004:13069	Подземный этаж № 0	помещение 42П	3,1	279 286	0,0%	0,0%	279 286	865 787
15	77:07:0009004:13061	Подземный этаж № 0	помещение 35П	3,3	279 286	0,0%	0,0%	279 286	921 644
16	77:07:0009004:13092	Подземный этаж № 0	помещение 63П	4,9	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 368 501
17	77:07:0009004:13105	Подземный этаж № 0	помещение 75П	4,1	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 145 073
18	77:07:0009004:13091	Подземный этаж № 0	помещение 62П	4	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 117 144
19	77:07:0009004:13129	Подземный этаж № 0	помещение 96П	4,6	279 286	0,0%	0,0%	279 286	1 284 716
20	77:07:0009004:13047	Подземный этаж № 0	помещение 22П	3,5	279 286	0,0%	0,0%	279 286	977 501
	ИТОГО			78,8					21 890 443,00

12.5 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Этаж	Нумерация	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая стоимость помещения, руб., с НДС
1	Подземный этаж № 0	помещение 23П	5,4	77:07:0009004:13048	1 447 821
2	Подземный этаж № 0	помещение 26П	3,6	77:07:0009004:13051	1 005 430
3	Подземный этаж № 0	помещение 97П	4,2	77:07:0009004:13131	1 173 001
4	Подземный этаж № 0	помещение 71П	3,5	77:07:0009004:13101	977 501
5	Подземный этаж № 0	помещение 30П	3,8	77:07:0009004:13056	1 061 287
6	Подземный этаж № 0	помещение 36П	3,7	77:07:0009004:13062	1 033 358
7	Подземный этаж № 0	помещение 76П	4	77:07:0009004:13106	1 117 144
8	Подземный этаж № 0	помещение 39П	3,3	77:07:0009004:13066	921 644
9	Подземный этаж № 0	помещение 37П	3,7	77:07:0009004:13064	1 033 358
10	Подземный этаж № 0	помещение 45П	3	77:07:0009004:13072	837 858
11	Подземный этаж № 0	помещение 90П	4,4	77:07:0009004:13123	1 228 858
12	Подземный этаж № 0	помещение 61П	5,1	77:07:0009004:13090	1 367 387
13	Подземный этаж № 0	помещение 92П	3,6	77:07:0009004:13125	1 005 430
14	Подземный этаж № 0	помещение 42П	3,1	77:07:0009004:13069	865 787
15	Подземный этаж № 0	помещение 35П	3,3	77:07:0009004:13061	921 644
16	Подземный этаж № 0	помещение 63П	4,9	77:07:0009004:13092	1 368 501
17	Подземный этаж № 0	помещение 75П	4,1	77:07:0009004:13105	1 145 073
18	Подземный этаж № 0	помещение 62П	4	77:07:0009004:13091	1 117 144
19	Подземный этаж № 0	помещение 96П	4,6	77:07:0009004:13129	1 284 716
20	Подземный этаж № 0	помещение 22П	3,5	77:07:0009004:13047	977 501
Итого					21 890 443,00

13 Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Затратный подход. Не применялся.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

Доходный подход. Не применялся.

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 50. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	21 890 443,00	100%
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.		21 890 443,00

Таблица 51. Результаты оценки с учетом округления

№ п/п	Этаж	Нумерация	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая стоимость помещения, руб., с НДС
1	Подземный этаж № 0	помещение 23П	5,4	77:07:0009004:13048	1 447 821
2	Подземный этаж № 0	помещение 26П	3,6	77:07:0009004:13051	1 005 430
3	Подземный этаж № 0	помещение 97П	4,2	77:07:0009004:13131	1 173 001
4	Подземный этаж № 0	помещение 71П	3,5	77:07:0009004:13101	977 501
5	Подземный этаж № 0	помещение 30П	3,8	77:07:0009004:13056	1 061 287
6	Подземный этаж № 0	помещение 36П	3,7	77:07:0009004:13062	1 033 358
7	Подземный этаж № 0	помещение 76П	4	77:07:0009004:13106	1 117 144
8	Подземный этаж № 0	помещение 39П	3,3	77:07:0009004:13066	921 644
9	Подземный этаж № 0	помещение 37П	3,7	77:07:0009004:13064	1 033 358
10	Подземный этаж № 0	помещение 45П	3	77:07:0009004:13072	837 858
11	Подземный этаж № 0	помещение 90П	4,4	77:07:0009004:13123	1 228 858
12	Подземный этаж № 0	помещение 61П	5,1	77:07:0009004:13090	1 367 387
13	Подземный этаж № 0	помещение 92П	3,6	77:07:0009004:13125	1 005 430
14	Подземный этаж № 0	помещение 42П	3,1	77:07:0009004:13069	865 787
15	Подземный этаж № 0	помещение 35П	3,3	77:07:0009004:13061	921 644
16	Подземный этаж № 0	помещение 63П	4,9	77:07:0009004:13092	1 368 501
17	Подземный этаж № 0	помещение 75П	4,1	77:07:0009004:13105	1 145 073
18	Подземный этаж № 0	помещение 62П	4	77:07:0009004:13091	1 117 144
19	Подземный этаж № 0	помещение 96П	4,6	77:07:0009004:13129	1 284 716
20	Подземный этаж № 0	помещение 22П	3,5	77:07:0009004:13047	977 501
Итого					21 890 443,00

14 Приложения

14.1 Аналоги по продаже кладовых

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/318321380/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CИАН (Cian.ru) website. The URL in the address bar is <https://www.cian.ru/sale/commercial/318321380/>. The page header includes the CИАН logo and navigation tabs for various real estate categories. The main heading of the listing is "Продается бокс, 4,6 м²" (Box for sale, 4.6 m²). Below this, the location is specified as "Москва, 540 рн Ивановки, Могоильная ул. 18к3, На карте" (Moscow, 540 district, Ivanovki, Mogilynaya St. 18k3, On map). The listing includes a price of 1,300,000 RUB and a "Посмотреть цену" (View price) button. A "Получить цену" (Get price) button is also visible. The listing is dated "25 сен 2025" and "3 сен 2025". A large photograph of the interior of the box is shown, with a "3 фото" (3 photos) button below it. To the right of the main image, there is a contact section with the phone number "+7 916 726-60-61" and a "Написать" (Write) button. Below this, there is a section for the agent, "Илья Артихов" (Ilya Artikhov), with a "Суперагент" (Superagent) badge and a "5.0 - 1" rating. At the bottom of the page, there is a section for "ЖК «Роттердам» от ФСК" (Residential complex "Rotterdam" from FSK) with a description of the apartments and a "Фон" (Sound) button.

Продается бокс, 4,6 м²

Москва, 540 рн Ивановки, Могоильная ул. 18к3, На карте

25 сен 2025 1 300 000 ₽

3 сен 2025 1 400 000 ₽

Получить цену

Посмотреть цену

3 фото

Илья Артихов

Суперагент

5.0 - 1

ЖК «Роттердам» от ФСК

квартиры с ключами от 19.2 млн руб. Бизнес-класс на Нагатинской набережной Скидки до 1.9%

→ X

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kladovka_v_...

🔍

📍

☆

🌐 УПВС Электронная...

🌐 obrkarta.ru/persona...

🌐 УПВС Электронная...

🌐 Государственные у...

📌

📄

Кладовка в ЖК. 5 м² 1 375 000 Р за всё

Юлия

8 920 975-02-06

Расположение

Москва, Озёрная ул., 9

● Очаково 🚶 6–10 мин. ● Озёрная 🚶 16–20 мин.

● Мичуринский проспект 🚶 16–20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продается кладовка общей площадью 5 кв.м. {Предзаказ} Объявление не фейк.

Кладовка находится в жилом доме. Отдельный вход. попасть в помещение можно как и на грузовом лифте, через лестницу, так и через подземный паркинг, высокие потолки.

Можно выбрать размер кладовки побольше.

Прямая продажа от собственника, никаких скрытых комиссий и платежей.

Полная стоимость в договоре.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 8055656749 · 7 мая в 14:21 · 250 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес - Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Озерная ул., 9, Назначение объекта - Кладовая, Наличие отопления - имеется, Этаж расположения - подвал, Тип помещения - стандартное, Общая площадь - 5 кв.м., Состояние отделки помещений - Удовлетворительное, НДС не облагается.

Аналог 3.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/323369841/>

[Педикюр в Москве](#) > [Коммерческая](#) > [Продажа складов в Москве](#) > [ЗАО](#) > [Очаково Матвеевское](#) > [метро Очаково](#) > [проезд Стройкомбината 1](#)

Объект выставлен: 20-03-2025 | 301 просмотр, 1 за сегодня

Продается склад, 4,9 м² в ЖК «Новое Очаково»

Москва ЗАО, р-н Станислав-Матвеевское проезд Стройкомбината 1 На карте
 04 Очаково 5 мин. Станция 6 мин Дзержинское 7 ми

История цены	
15 мар 2026	1 200 000 Р + 200 000 Р
29 окт 2025	1 400 000 Р + 100 000 Р
29 окт 2025	1 500 000 Р

Цена за метр: 244 098 Р/м²

+7 910 085-05-47

- Номер только для заявок, сообщения не идут
- Если захотите увидеть объект, напишите нам

Написать

АСТОР СЕРВИСИНГ ID 106582737

ЖК «1-й Шереметьевский»
 Скидки до 21% на квартиры с отделкой, 6 мин пешком до МЦД, Садов и школа

Продаю кладовку 4,9 метра

Площадь: 4,9 м² | Цена: -5 из 25 | Высота: 4,0 м.

Кладовка 4,9 метра. Корпус 1, этаж - 1. Полностью изолированное помещение, имеет стопроцентную пригодность и сохранность вещей. Коммуникации и сети сверху нет, кроме противопожарной системы. Помещение высокое, эргономичное. Звоните, покажу.

Напишите автору

cian.ru/sale/commercial/323369841/

он-ва... 🌐 obkarta.ru/persona... 📄 УПВС Электронная... 🌐 Государственный

1 200 000 ₽ 📈 📉 📌

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

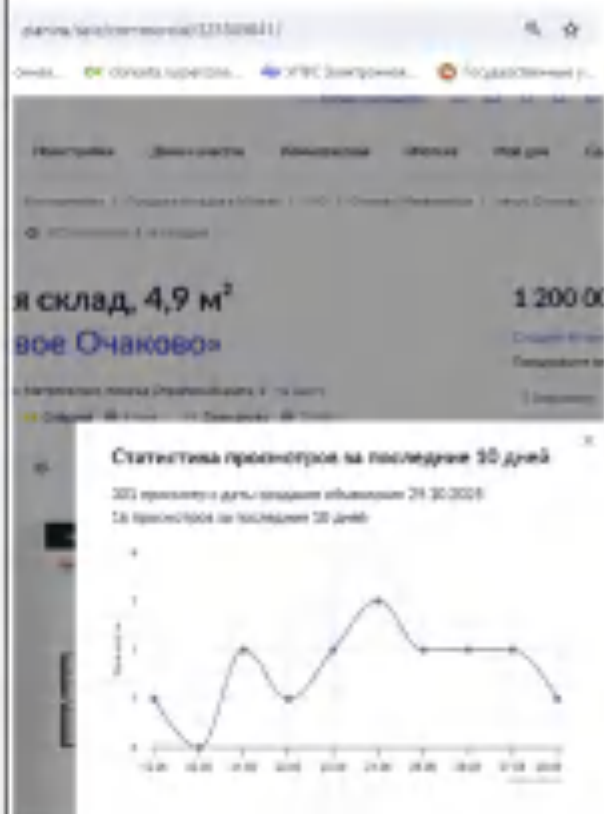
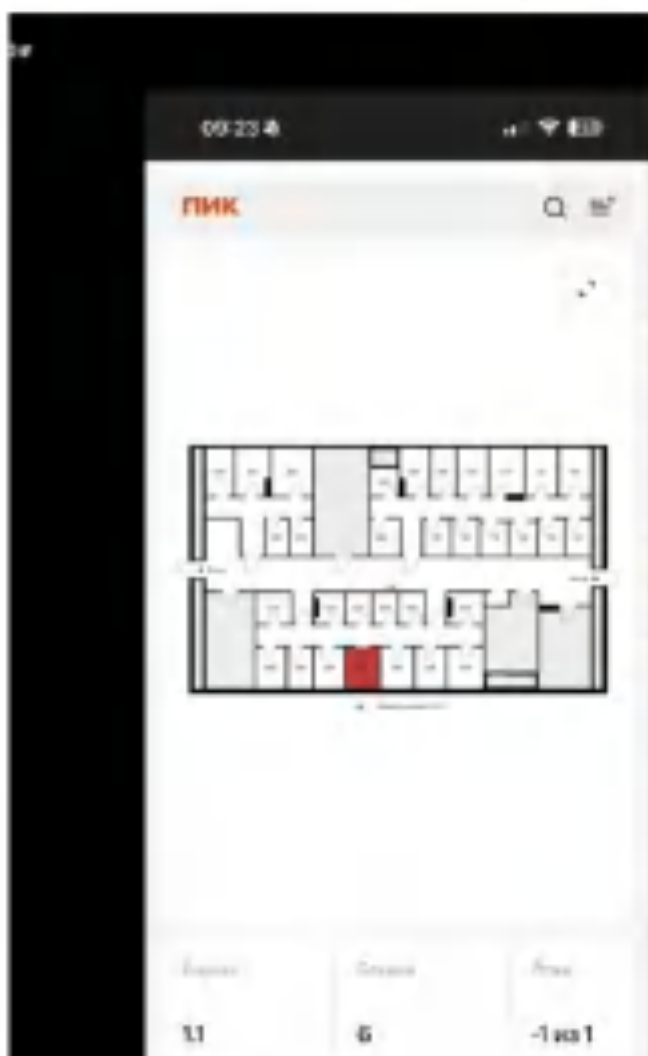
Например, 1 154 000 ₽



Цена за метр 244 893 ₽

Налог 47,11

+7 910 085-05-47



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес - Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, проезд Стройкомбината, 1, Назначение объекта - Кладовая, Наличие отопления - имеется, Этаж расположения - подвал, Тип помещения - стандартное, Общая площадь - 4,9 кв.м., Состояние отделки помещений - Удовлетворительное, НДС не облагается.

14.2 Скрины источников для расчета корректировок

Источник информации: Справочник ABN GROUP 9-е издание, 2026 г

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,14	7,20	17,06

4. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	100-500	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	500-1000	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	1000-2000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	2000-5000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	5000-10000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	10000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

5. Наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,22	1,14	1,30

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цене / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,09	1,30

14.3 Копии документов Заказчика

Перечень объектов недвижимости (кадастров)

№ п/п	Округ	Адрес	Площадь объекта	Назначение объекта	Данные о кадастровом номере, кадастровой стоимости, кадастровом номере земельного участка	Кадастровый номер земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
1	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	5,1	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0046-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0046
2	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	5,6	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0047-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0047
3	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	4,7	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0048-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0048
4	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,5	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0049-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0049
5	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,8	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0050-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0050
6	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,7	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0051-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0051
7	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	4	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0052-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0052
8	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,2	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0053-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0053
9	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	5,7	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0054-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0054
10	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0055-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0055
11	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,3	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0056-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0056
12	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	5,1	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0057-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0057
13	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,6	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0058-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0058
14	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	5,1	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0059-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0059
15	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,2	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0060-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0060
16	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,9	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0061-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0061
17	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	3,1	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0062-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0062
18	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	5	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0063-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0063
19	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	4,6	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0064-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0064
20	ЗАО	Давыдовская ул., д. 10	5,5	Полное и/или частичное ЗПИ	от 17.01.2014 № 77.07.000904-1.0065-77.09.2014-1	77.07.000904-1.0065

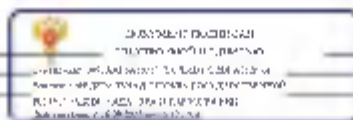
[illegible]

СРЕДСТВО О СОВЕРШЕНИИ ПИКАННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На основании данных за 2001-2006 гг. рассчитанное на рассмотрение 30.01.2006 г. сообщается, что, согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

Figure 2. Flowchart of the study.

Показатели информационно-технологичности			
Табл. № 1 раздела 1	Вектор развития 1, 2	Вектор развития 3	Вектор развития 4
2010 - 2014гг. № КЭ-НЭ1-001-2020-0000000			
Кодированный номер	77.07.600900-13563		
Номер информационного объекта	77.07.0000004		
Номер информации конкретного объекта	17.01.2001		
Вектор проекционной (содержательной) информации	разные векторы		
Адрес	Республика Беларусь, город Минск по адресу: муниципальный округ Филин-Торховский, улица Лавинская, дом 36, комната № 200		
Почтовый индекс	224		
Наименование	Неизвестно		
Наименование	разные векторы		
Вектор, для оценки по которому требуется оценить соответствие информации	Полученный вектор № 1		
Индикаторы параметров	разные векторы		
Кодированный номер документа	6126111		
Кодированный номер информации об объекте информативности: в пределах	77.07.600900-12563		
информации об объекте информативности			
Кодированный номер информации об объекте информативности: в пределах	разные векторы		
информации об объекте информативности			
Кодированный номер информации об объекте информативности	разные векторы		
Содержание информации об объекте информативности в составе	разные векторы		
информации об объекте информативности			
Содержание информации об объекте информативности в составе	разные векторы		
информации об объекте информативности			
Вектор информации об объекте информативности	разные векторы		
Содержание информации об объекте информативности в составе	разные векторы		
информации об объекте информативности			

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 / Лист 4

Помещение			
инв. объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Вводный листов 2	Вводный листов 2	Вводный листов 2
77.07.0036 № 1/011-001-0076-0000000			
Вводный листов		77.07.0036000.13038	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Место
2	Сведения о законности возникновения права на объект недвижимости (для объектов недвижимости)	1.1.1	Сведения о государственном кадастре недвижимости
3	Вид, номер, дата и дата прекращения действия регистрации права	2.1	Сведения о государственном кадастре недвижимости
4	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации, дата и дата прекращения действия права	3.1	Сведения о государственном кадастре недвижимости
5	Сведения о государственном кадастре недвижимости		Сведения о государственном кадастре недвижимости
6	Сведения о государственном кадастре недвижимости		Сведения о государственном кадастре недвижимости
7	Сведения о государственном кадастре недвижимости		Сведения о государственном кадастре недвижимости
8	Сведения о государственном кадастре недвижимости		Сведения о государственном кадастре недвижимости
9	Сведения о государственном кадастре недвижимости		Сведения о государственном кадастре недвижимости
10	Сведения о государственном кадастре недвижимости		Сведения о государственном кадастре недвижимости
11	Сведения о государственном кадастре недвижимости		Сведения о государственном кадастре недвижимости

Полное наименование организации		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации
		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации

Лист 3 / Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах (для объектов недвижимости)

Помещение инв. объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 3	Вводный листов 3	Вводный листов 3	Вводный листов 3
77.07.0036 № 1/011-001-0076-0000000			
Вводный лист 77.07.0036001.13018		Полное наименование организации	
			
Масштаб 1:200			

Полное наименование организации		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации
		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципального округа Фили Давыдовское, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 23П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений используемых (с коэффициентом), кв. м			Вы- сота, см	Тип площади Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	подполь	балкон-се			прочая
гор. эт.	-	кладовая	5.4	5.4				570	Итого по помещению 10.11.2023 г.	
Итого по помещению			5.4	5.4						
Нежилое помещения			5.4	5.4						
В том числе по типу										
Прочие			5.4	5.4						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513227/25-41)-3 от 23.12.2025

Документ под отсылкой подписан

16.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ...

Владелец (ФИО) ...

Действителен. ...

СДЛЧН ТУТ ...

Архивное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Воспитательница Ольга Викторовна Мухоморова
инструктор по плаванию Татьяна Александровна
Борисова
Заведующий отделением Ольга Владимировна
Давыдова

and 15

© 2000 Blackwell Science Ltd

100P-9861 11 26 20 08 CST

• 956

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Показатель "число случаев смерти по причинам" 42

2023

" -6 " 1000000 2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

DOI: 10.1002/for

Визначено: ГЛАХІНА НИНА ІВАНІВНА

С. ПЕТРОВСКИЙ Г. А. КИРЬЯНОВ, А. Я. КОТОВСКИЙ

Создан: 4.12.2025 15:47:00 сс 12.03.2022 10:47:00

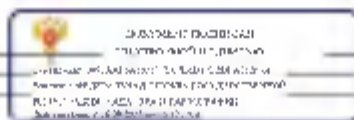
Масштаб 1:200

Таблица 40. Изменение в структуре и составе валового внутреннего продукта Республики Беларусь за 1995–2000 гг.

© 2006 THE UNIVERSITY OF CHICAGO. ALL RIGHTS RESERVED.

[illegible]

Figure 2. Data.

[illegible][illegible]

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2686-2692.

 GOVERNMENT OF KARNATAKA KARNATAKA GOVT. ENGINEERING COLLEGE DADAR, CHANDRANAGAR, CHANDRANAGAR - 560026 Phone: 080-26540000, 26540001, 26540002 Fax: 080-26540003, 26540004	DECLARATION I hereby declare that the above mentioned work is the original work of the candidate and has not been copied from any source.	Signature of Candidate
--	--	--------------------------------------

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили
Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 26П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений использования (с коэффициентом ... кв. м)			Высота, см	Тип площади	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполь	балкон-лоджия			прочая
гор. эт.	-	кладовая	3.6	3.6				570	№ 10/11-2025	
Итого по помещению			3.6	3.6						
Нежилое помещение			3.6	3.6						
В том числе по типу										
Прочие			3.6	3.6						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513227/25-41/-3 от 23.12.2025

Документ под отсылкой подписан

16.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ...

Владелец (ФИО) ...

Действителен ...

СДЛЧМ ТП/ТД/ДМ/ДТ/ТД

страница 1

УЧЕТ НЕДЕЛЮЖИЛИЩА В УНПФ В СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

ГБУ МосгосБТИ
Архивное управление

ПОЗТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Российская Федерация, город Москва
внутридомный кадастровый
местоположению нежилого помещения (карту ФГИС «Дом.РФ»,
Синдicates, ул. 10-я

домов: № 10 - дом 10
корпус - строение (сооружение) -
на часть: № 26Г - нежилое помещение (карта ФГИС «Дом.РФ»,
квартира № 958 - Западный АО "Москва"



Позтажный план составлен по состоянию на

г. 10 ноября 2023 г.

г. 10 января 2026 г.



Документ подписан электронной
подписью

Создан: 2023-11-10 15:47:09
Введен: ГАЛКИНА НИНА ВИКТОРОВНА
Сопроводит: ГАЛКИНА НИНА ВИКТОРОВНА
Действителен: с 13.12.2023 15:47:09 по 13.03.2027 15:47:09

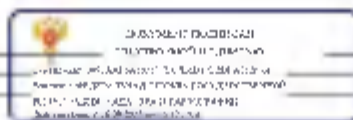
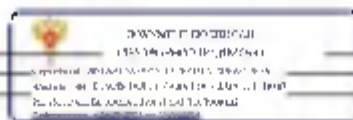
Масштаб 1:200

Таблица 40. Притоки в государственные органы власти по различным видам собственности

© 2006 THE UNIVERSITY OF CHICAGO. ALL RIGHTS RESERVED.

Ед. обществ. науки за 2001-2006 гг. включение в состав 3001-2006 гг. не влечет, что связано с тем, что Единая государственная информационная система

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

[illegible]

DATE: 2007-08-01

2019-2020 2020-2021 2021-2022 2022-2023 2023-2024 2024-2025 2025-2026 2026-2027 2027-2028 2028-2029 2029-2030 2030-2031 2031-2032 2032-2033 2033-2034 2034-2035 2035-2036 2036-2037 2037-2038 2038-2039 2039-2040 2040-2041 2041-2042 2042-2043 2043-2044 2044-2045 2045-2046 2046-2047 2047-2048 2048-2049 2049-2050 2050-2051 2051-2052 2052-2053 2053-2054 2054-2055 2055-2056 2056-2057 2057-2058 2058-2059 2059-2060 2060-2061 2061-2062 2062-2063 2063-2064 2064-2065 2065-2066 2066-2067 2067-2068 2068-2069 2069-2070 2070-2071 2071-2072 2072-2073 2073-2074 2074-2075 2075-2076 2076-2077 2077-2078 2078-2079 2079-2080 2080-2081 2081-2082 2082-2083 2083-2084 2084-2085 2085-2086 2086-2087 2087-2088 2088-2089 2089-2090 2090-2091 2091-2092 2092-2093 2093-2094 2094-2095 2095-2096 2096-2097 2097-2098 2098-2099 2099-2100 2100-2101 2101-2102 2102-2103 2103-2104 2104-2105 2105-2106 2106-2107 2107-2108 2108-2109 2109-2110 2110-2111 2111-2112 2112-2113 2113-2114 2114-2115 2115-2116 2116-2117 2117-2118 2118-2119 2119-2120 2120-2121 2121-2122 2122-2123 2123-2124 2124-2125 2125-2126 2126-2127 2127-2128 2128-2129 2129-2130 2130-2131 2131-2132 2132-2133 2133-2134 2134-2135 2135-2136 2136-2137 2137-2138 2138-2139 2139-2140 2140-2141 2141-2142 2142-2143 2143-2144 2144-2145 2145-2146 2146-2147 2147-2148 2148-2149 2149-2150 2150-2151 2151-2152 2152-2153 2153-2154 2154-2155 2155-2156 2156-2157 2157-2158 2158-2159 2159-2160 2160-2161 2161-2162 2162-2163 2163-2164 2164-2165 2165-2166 2166-2167 2167-2168 2168-2169 2169-2170 2170-2171 2171-2172 2172-2173 2173-2174 2174-2175 2175-2176 2176-2177 2177-2178 2178-2179 2179-2180 2180-2181 2181-2182 2182-2183 2183-2184 2184-2185 2185-2186 2186-2187 2187-2188 2188-2189 2189-2190 2190-2191 2191-2192 2192-2193 2193-2194 2194-2195 2195-2196 2196-2197 2197-2198 2198-2199 2199-2200 2200-2201 2201-2202 2202-2203 2203-2204 2204-2205 2205-2206 2206-2207 2207-2208 2208-2209 2209-2210 2210-2211 2211-2212 2212-2213 2213-2214 2214-2215 2215-2216 2216-2217 2217-2218 2218-2219 2219-2220 2220-2221 2221-2222 2222-2223 2223-2224 2224-2225 2225-2226 2226-2227 2227-2228 2228-2229 2229-2230 2230-2231 2231-2232 2232-2233 2233-2234 2234-2235 2235-2236 2236-2237 2237-2238 2238-2239 2239-2240 2240-2241 2241-2242 2242-2243 2243-2244 2244-2245 2245-2246 2246-2247 2247-2248 2248-2249 2249-2250 2250-2251 2251-2252 2252-2253 2253-2254 2254-2255 2255-2256 2256-2257 2257-2258 2258-2259 2259-2260 2260-2261 2261-2262 2262-2263 2263-2264 2264-2265 2265-2266 2266-2267 2267-2268 2268-2269 2269-2270 2270-2271 2271-2272 2272-2273 2273-2274 2274-2275 2275-2276 2276-2277 2277-2278 2278-2279 2279-2280 2280-2281 2281-2282 2282-2283 2283-2284 2284-2285 2285-2286 2286-2287 2287-2288 2288-2289 2289-2290 2290-2291 2291-2292 2292-2293 2293-2294 2294-2295 2295-2296 2296-2297 2297-2298 2298-2299 2299-2300 2300-2301 2301-2302 2302-2303 2303-2304 2304-2305 2305-2306 2306-2307 2307-2308 2308-2309 2309
--

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 97П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Быстрота, см	Гипотеза Длительность обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	гидрот.	Белко-се			грозил
Горизонт	-	кладовая	4,2	4,2				550	10.11.2010	
Итого по помещению			4,2	4,2						
Нежилые помещения			4,2	4,2						
В том числе по типу										
Примечание			4,2	4,2						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513227/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под открити в надписи:

16.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВАНИКОВ СКА

Действителен. 6. 10. 2020-2021

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное управление

ПОСТАЖИЙ ПЛАН

по адресу: Россия, Архив Федерации города Москва,
внутригородская территория,
местоположение: Юго-Западная часть, Юго-Западная
Дачно-деловая зона

домов (вкл.) - дом 10
этаж - - строение (строения) -
на этаже ПЗ этаж помещ. (помещ.) 97П
индекс № 958 Западный АО с/Минист

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный план составлен по состоянию на
" 16 " ноября 2023 г.
" 16 " ноября 2023 г.

документ подписан электронной
подписью

Создан: 2023-11-16 15:44:00
Введен: ГАЛКИНА НИНА ИКТОРОВНА
Сопроводчик: ГАЛКИНА НИНА ИКТОРОВНА
Действителен: с 15.12.2023 15:47:00 по 17.03.2027 15:47:00

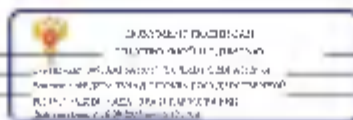
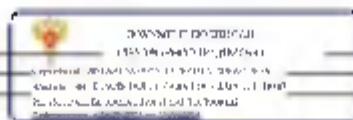
Масштаб 1:200

Το παρόν έργο έφινεται υπό την άγία προστασία του Νόμου περί Πνευματικών Δικαιωμάτων (Ν. 2121/1992) και υπό την άγία προστασία του Νόμου περί Ηλεκτρονικών Δημοσιεύσεων (Ν. 2121/1992).

© 2004 THE UNIVERSITY OF CHICAGO. ALL RIGHTS RESERVED.

Ед. обществ. науки от 19.01.2016, поступившие от 19.01.2016, из чего, что согласно приказу Ед. обществ. науки от 19.01.2016.

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 / Лист 4

Помещение			
инв. объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Ввод в эксплуатацию 2	Ввод в эксплуатацию 2	Ввод в эксплуатацию 4
Эксп. № 003/2018-001-0076-0000/18			
Введенный номер		77-07-0069004-13101	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Место
	Сведения о законности возникновения права на объект недвижимости (для объектов недвижимости)	1.1.1	Сведения о кадастровом
2	Вид, номер, дата и дата прекращения действия права	2.1	Сведения о кадастровом
			Сведения о кадастровом
3	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации, если объект недвижимости является объектом государственной регистрации	3.1	Сведения о кадастровом
			Сведения о кадастровом
4	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом
5	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом
6	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом
7	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом
8	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом
9	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом
10	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом
11	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом

Полное наименование организации		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации
		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации

Лист 3 / Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах (подробнее см. в листе 1 и листе 2)

Помещение инв. объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 3	Ввод в эксплуатацию 3	Ввод в эксплуатацию 3	Ввод в эксплуатацию 4
Эксп. № 003/2018-001-0076-0000/18			
Введенный номер 77-07-0069004-13101		[Планер 1:200 (лист 3) 3]	
			
Масштаб 1:200			

Полное наименование организации		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации
		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 71П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Быстрота, см	Гипотеза Длительность обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполья	балконы			гостиная
Горизонт	-	кладовая	3,5	3,5				550	10.11.2010	
Итого по помещению			3,5	3,5						
Нежилые помещения			3,5	3,5						
В том числе по типу										
Примечание			3,5	3,5						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513227/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под открити в надписи:

16.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владимир (ФЛО) ГОДОВАТОРОВ СКА

Действителен. 6. 10. 2020-06. 10-03. 2021

ДЕЙСТВИТЕ ЕН. _____

C. 2004. 9th ed. 10. 488 pp.

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное
управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Республика Беларусь, г. Минск,
интернат для престарелых
и инвалидов «Учуча.Районный центр «Зеленый дом»
Дом престарелых №10

домов (ул.) _____ д. № _____ кв. _____ 10

корпус _____ п. размещения (периоры) _____

на часть _____ этажа (помещ.) (квартира) _____ 71П

квартира № _____ 958 _____ Западный АО г. Минск

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Поэтажный план составлен по состоянию на

« 18 » _____ месяца _____ 2023 г.

« 18 » _____ января _____ 2025 г.

	Документ подписан электронной подписью
Создан:	5019-197106R04AABK536A7065198C
Введен:	ГЛАЖИНА НИНА ИКТОРОВНА
Сопроводчик:	ГЛАЖИНА НИНА ИКТОРОВНА
Действителен:	с 13.12.2023 15:47:09 по 13.03.2027 15:47:09

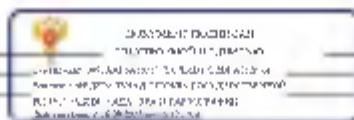
Масштаб 1:200

Таблица 40. Изменение в структуре и составе валового внутреннего продукта Республики Беларусь за 1995–2000 гг.

© 2006 THE AUTHORS
JOURNAL COMPILATION © 2006 INTERNATIONAL ASSOCIATION OF
AGING STUDIES

Ед. общедоступн. библиотек 190; 2026; публ. введ. о б-рах и каталогах 19 и 2026; ссылающ. на эл.-электрон. ресурсы Единого государственного реестра информации

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ	УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
--	---	-------------------------------

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 30П Тип: Нежилое

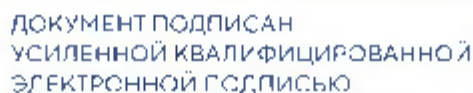
Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Было, нет, см	Гип. площадь для обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполья	балконы			гостиная
гор. эт.	-	кладовая	3,9	3,6				555	10.11.2010	
Итого по помещению			3,9	3,6						
Насилье помещения			3,9	3,6						
В том числе по типу										
Примеч.			3,9	3,6						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513227/25-11-3 от 23.12.2025

Документи под отселем у подписи:

16.01.2026



Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВАНИКОВ СКА

Действителен. 6. 10. 2020-06. 10-03. 2021

CLM 4M 777 10 4, DEM 1010

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

г. Москва, Истринская-Сосновская, проезд Мещанский
на территории территории
(местоположение объекта в границах территории)
Домовладение

домовладение (или) дом 10
корпус: с/проезд (или) с/проезд
часть: 113 этаж: 3011
квартира № 958 Западный АО - Москва

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



План составлен по состоянию на
" 18 " ноября 2022 г.
" 18 " января 2023 г.



Документ подписан электронной
подписью

Создан: 18.11.2022 15:47:00
Введен: ГАЛКИНА НИНА ИВАНОВНА
Сопроводитель: ГАЛКИНА НИНА ИВАНОВНА
Действителен: с 18.11.2022 15:47:00 по 18.11.2027 15:47:00

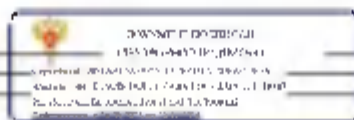
Масштаб 1:200

Παρακαλώ να επιβεβαιώσετε την αποστολή των παραπάνω στοιχείων στον αριθμό τηλεφώνου 0210 3712222.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Ед. измерения: единица 2007-2026, тысячные доли разворота в 3001-2026, тыс. раз, что эквивалентно разворота Единицы измерения: тысячные доли разворота в 3001-2026, тыс. раз

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ	УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"
--	---	---

1997-1998

 GOVERNMENT OF KARNATAKA ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ಸಚಿವರು ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ಸಚಿವರು	ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ಸಚಿವರು ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ಸಚಿವರು
--	---

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Иванов (далее – Иванов) не имеет отношения к Российской Федерации – город Москва, внутригородская территория муниципального округа Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 36П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Было, нет, см	Гип. площадь для обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджия	балкон-с			гостиная
гор. эт.	-	кладовая	3,7	3,7				555	начало 10.11.2019 г.	
Итого по помещению			3,7	3,7						
Нежилые помещения			3,7	3,7						
В том числе по типу										
Примеч.			3,7	3,7						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513227/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под отселем у подписи:

16.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВА ПИТАНЬЕ СЪБИТИЯ

Действителен. 6. 10. 2020-2021

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

“НО ЧТОБЫ” Ротенберг и Овчинников приехали в Москву, а не “чтобы” в Москву, “чтобы” в Москву, “чтобы” в Москву

10 מעט | חתך רחב: 50 מ"מ

виноград _____ С. РАВНИК (составляющим); _____
подпись подпись

DATE: 11/11/2011 11:11:11 AM

«Зарплата № 958 Западн-ый АО с Моск-ой»

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Полученный план доступен по адресу: www.fishbase.org

* 10 * _____ 2023 r.

" 18 " 2008 F.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

www.ck12.org 第 2 章 平方根与立方根

Відповідно до статті 7 Закону України «Про забезпечення економічного розвитку спеціальних економічних зон» від 09.06.2011 № 187-VI, на території спеціальної економічної зони можуть бути створені підприємства, які виконують функції управління та контролю за діяльністю суб'єктів господарювання, що працюють в зоні. Ці функції виконуються за рішенням органу місцевого самоврядування, який ухвалив рішення про створення спеціальної економічної зони. Орган місцевого самоврядування може надати повноваження на виконання цих функцій особам, які не є громадянами України, але мають постійне місце проживання на території спеціальної економічної зони. Це означає, що органи місцевого самоврядування можуть делегувати ці функції особам, які не є громадянами України, але мають постійне місце проживання на території спеціальної економічної зони.

С. П. ПЕТРОВ, В. А. ПЕТРОВ, А. П. ПЕТРОВ, А. П. ПЕТРОВ

Действителен: 4.15.17.2325 15.47:00 до 17.03.2022 15.47:00

Масштаб 1:200

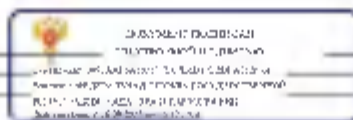
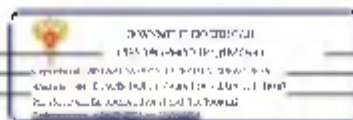
Таблица 40. Рядовые расходы на содержание и эксплуатацию оборудования, тыс. руб.

© 2006 THE AUTHORS
JOURNAL COMPILATION © 2006 BLACKWELL PUBLISHING LTD

Ед. обществ. науки от 19.01.2016, постановление от 19.01.2016, с. 12, п. 10, абз. 2, в котором Единица присваивается только тем, кто не владеет

Figure 2. Flowchart of the study.

Получатель: индивидуальный предприниматель			
Лист № 1 из 141	Ввод данных раздела 1, 2	Ввод данных 3	Ввод данных раздела 4
20.01.2024 № КУ-ИЗ-001-2024-0000000			
Кодированный номер	77.07.0000000-13106		
Номер заявления о банкротстве	77.07.0000000		
Дата принятия арбитражного решения	15.01.2024		
Ваше правоочередное государственное регистрационное значение	арбитражный иск		
Адрес	Республика Беларусь, город Минск, по адресу: муниципальный округ «Белые Дворы», ул. Лавинская, дом 16, помещение 16П		
Почтовый индекс	2		
Наименование	Полное		
Наименование	арбитражный иск		
Платеж, который вы должны внести по оплате государственной пошлины	Платежный чек № 1		
Итого к оплате пометками	дополнительно		
Кодированный номер документа	445765		
Кодированный номер документа, содержащего информацию о предметах спора с учетом кода объекта индивидуальности	77.07.0000000-12563		
Кодированный номер документа, содержащего информацию о предмете спора с учетом кода объекта индивидуальности	арбитражный иск		
Кодированный номер документа, содержащего информацию о предмете спора с учетом кода объекта индивидуальности	арбитражный иск		
Сведения о расчетном счете индивидуальности в системе документооборота как государственного механизма	дополнительно		
Сведения о расчетном счете индивидуальности в системе государственного механизма	дополнительно		
Ввод регистрационного документа	арбитражный иск		
Сведения о расчетном счете индивидуальности в системе государственного механизма	дополнительно		

[illegible]

ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись) _____ (подпись)	ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись) _____ (подпись)	ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись) _____ (подпись)
---	---	---

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2689-2695.

		GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF DEFENCE			
OFFICE OF THE SECRETARY DEFENCE		OFFICE OF THE SECRETARY DEFENCE			
OFFICE OF THE SECRETARY DEFENCE		OFFICE OF THE SECRETARY DEFENCE			

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 76П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общей, кв. м.			Площадь помещений использования (с коэффициентом 1, кв. м			Высото- сти	Гип. площадь Дат. исследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполь	балкон-се	гостиная		
Гор. эт.	-	кладовая	4.0	4.0					550	начало 10.11.2009 г.
Итого по помещению			4.0	4.0						
Нежилые помещения			4.0	4.0						
В том числе по типу										
Примечание			4.0	4.0						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под отсречу у подпису:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВАНИНА ВРЕМЯ СЪСТА

Действителен. 6. 10. 2020-2021

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

страница 1

Архивное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

1. **Адрес:** Республика Беларусь, г. Минск, ул. Мухоморова, д. 10
(Министерство культуры Республики Беларусь)

2010年10月10日 星期六 10

КОН - 5А - СПЕЦИАЛЬ (СОПРУЖЕНН) -

MC 9216 ГЭ 21924 РСФСР (4300-100) 7611

квартал № 958 Западные 102 г.Москва

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подставив в (1) значения α и β из (2) и (3) и учитывая, что

" 16 " Ноябрь 2022 1.

" 16 4 ELMCH 2025 7



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНЫ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

DOI: 10.1002/for

Российский ГЛАВКОНДИТОРСКИЙ

С. П. ПЕТРОВ

Действително: 4/13/2023 15:47:00 до 17/03/2023 15:47:00

Масштаб 1:200

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 / Лист 4

Помещение			
инв. объект недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Ввод в эксплуатацию 2	Ввод в эксплуатацию 2	Ввод в эксплуатацию 4
Эксп. № 0036-00/001-001-0000-00000000			
Введенный номер		00.00.000000.13000	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Место
2	Сведения о законности возникновения права на объект недвижимости (для объектов недвижимости)	1.1.1	Сведения о кадастровом номере
3	Вид, номер, дата и дата прекращения действия регистрации права	2.1	Сведения о кадастровом номере
4	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации, дата и дата прекращения действия права	3.1	Сведения о кадастровом номере
5	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом номере
6	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом номере
7	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом номере
8	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом номере
9	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом номере
10	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом номере
11	Сведения о праве собственности на объект недвижимости		Сведения о кадастровом номере

Полное наименование организации		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации
		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации

Лист 3 / Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение инв. объект недвижимости			
Лист № 1 из листа 3	Ввод в эксплуатацию 3	Ввод в эксплуатацию 2	Ввод в эксплуатацию 4
Эксп. № 0036-00/001-001-0000-00000000			
Введенный номер 77.67.0005001.13000		[Планер 1:200.000	

Полное наименование организации		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации
		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	Полное наименование организации

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 39П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Высота, см	Гипотеза о площади обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполь	балкон-лоджия			прочая
Горизонт	-	кладовая	3.3	3.5				555	10.11.2019	
Итого по помещению			3.3	3.5						
Нежилые помещения			3.3	3.5						
В том числе по типу										
Примечание			3.3	3.5						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-11/3 от 23.12.2025

Документи под отселем у подписи:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) 1000-1100-1200-1300-1400-1500-1600-1700-1800-1900-2000-2100-2200-2300-2400-2500-2600-2700-2800-2900-3000-3100-3200-3300-3400-3500-3600-3700-3800-3900-4000-4100-4200-4300-4400-4500-4600-4700-4800-4900-5000-5100-5200-5300-5400-5500-5600-5700-5800-5900-6000-6100-6200-6300-6400-6500-6600-6700-6800-6900-7000-7100-7200-7300-7400-7500-7600-7700-7800-7900-8000-8100-8200-8300-8400-8500-8600-8700-8800-8900-9000-9100-9200-9300-9400-9500-9600-9700-9800-9900-10000-10100-10200-10300-10400-10500-10600-10700-10800-10900-11000-11100-11200-11300-11400-11500-11600-11700-11800-11900-12000-12100-12200-12300-12400-12500-12600-12700-12800-12900-13000-13100-13200-13300-13400-13500-13600-13700-13800-13900-14000-14100-14200-14300-14400-14500-14600-14700-14800-14900-15000-15100-15200-15300-15400-15500-15600-15700-15800-15900-16000-16100-16200-16300-16400-16500-16600-16700-16800-16900-17000-17100-17200-17300-17400-17500-17600-17700-17800-17900-18000-18100-18200-18300-18400-18500-18600-18700-18800-18900-19000-19100-19200-19300-19400-19500-19600-19700-19800-19900-20000-20100-20200-20300-20400-20500-20600-20700-20800-20900-21000-21100-21200-21300-21400-21500-21600-21700-21800-21900-22000-22100-22200-22300-22400-22500-22600-22700-22800-22900-23000-23100-23200-23300-23400-23500-23600-23700-23800-23900-24000-24100-24200-24300-24400-24500-24600-24700-24800-24900-25000-25100-25200-25300-25400-25500-25600-25700-25800-25900-26000-26100-26200-26300-26400-26500-26600-26700-26800-26900-27000-27100-27200-27300-27400-27500-27600-27700-27800-27900-28000-28100-28200-28300-28400-28500-28600-28700-28800-28900-29000-29100-29200-29300-29400-29500-29600-29700-29800-29900-30000-30100-30200-30300-30400-30500-30600-30700-30800-30900-31000-31100-31200-31300-31400-31500-31600-31700-31800-31900-32000-32100-32200-32300-32400-32500-32600-32700-32800-32900-33000-33100-33200-33300-33400-33500-33600-33700-33800-33900-34000-34100-34200-34300-34400-34500-34600-34700-34800-34900-35000-35100-35200-35300-35400-35500-35600-35700-35800-35900-36000-36100-36200-36300-36400-36500-36600-36700-36800-36900-37000-37100-37200-37300-37400-37500-37600-37700-37800-37900-38000-38100-38200-38300-38400-38500-38600-38700-38800-38900-39000-39100-39200-39300-39400-39500-39600-39700-39800-39900-40000-40100-40200-40300-40400-40500-40600-40700-40800-40900-41000-41100-41200-41300-41400-41500-41600-41700-41800-41900-42000-42100-42200-42300-42400-42500-42600-42700-42800-42900-43000-43100-43200-43300-43400-43500-43600-43700-43800-43900-44000-44100-44200-44300-44400-44500-44600-44700-44800-44900-45000-45100-45200-45300-45400-45500-45600-45700-45800-45900-46000-46100-46200-46300-46400-46500-46600-46700-46800-46900-47000-47100-47200-47300-47400-47500-47600-47700-47800-47900-48000-48100-48200-48300-48400-48500-48600-48700-48800-48900-49000-49100-49200-49300-49400-49500-49600-49700-49800-49900-50000-50100-50200-50300-50400-50500-50600-50700-50800-50900-51000-51100-51200-51300-51400-51500-51600-51700-51800-51900-52000-52100-52200-52300-52400-52500-52600-52700-52800-52900-53000-53100-53200-53300-53400-53500-53600-53700-53800-53900-54000-54100-54200-54300-54400-54500-54600-54700-54800-54900-55000-55100-55200-55300-55400-55500-55600-55700-55800-55900-56000-56100-56200-56300-56400-56500-56600-56700-56800-56900-57000-57100-57200-57300-57400-57500-57600-57700-57800-57900-58000-58100-58200-58300-58400-58500-58600-58700-58800-58900-59000-59100-59200-59300-59400-59500-59600-59700-59800-59900-60000-60100-60200-60300-60400-60500-60600-60700-60800-60900-61000-61100-61200-61300-61400-61500-61600-61700-61800-61900-62000-62100-62200-62300-62400-62500-62600-62700-62800-62900-63000-63100-63200-63300-63400-63500-63600-63700-63800-63900-64000-64100-64200-64300-64400-64500-64600-64700-64800-64900-65000-65100-65200-65300-65400-65500-65600-65700-65800-65900-66000-66100-66200-66300-66400-66500-66600-66700-66800-66900-67000-67100-67200-67300-67400-67500-67600-67700-67800-67900-68000-68100-68200-68300-68400-68500-68600-68700-68800-68900-69000-69100-69200-69300-69400-69500-69600-69700-69800-69900-70000-70100-70200-70300-70400-70500-7

Действителен. 6.10.2020-06.10.2027

СД: 44/77 10 АДМГ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: **Восточная Зарядная, проезд Угловой,
муниципальный дворик при
[место размещения муниципальной службы Зарядная Зарядная]
Домашний адрес: 100000**

длина (м) **10** м **10**
ширина (м) **10** м **10**
общая площадь (кв. м) **100**
этаж **10** этаж **10** (участок) **10**
квартал **10** Западный АОГ Москвы

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный этаж составлен по состоянию на
" 10 " ноября 2025 г.
" 10 " ноября 2025 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Создан: 10.11.2025 15:47:00
Подписан: ГАЛКИНА НИНА ВИКТОРОВНА
Сопроводитель: ГАЛКИНА НИНА ВИКТОРОВНА
Действителен: с 10.11.2025 15:47:00 по 10.11.2027 15:47:00

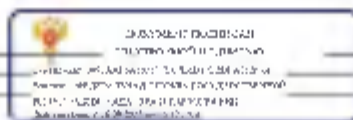
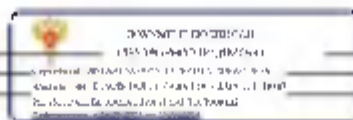
Масштаб 1:200

Таблица 40. Притоки в государственные органы власти и органы местного самоуправления

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 101–107

[illegible]

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ	Адрес: 125080, г. Москва, Мясницкая ул., д. 26
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ	Адрес: 125080, г. Москва, Мясницкая ул., д. 26

DATE: 2007-08-01

2023-2024 2023-2024	 GOVERNMENT OF KARNATAKA DEPARTMENT OF TRANSPORT KARNATAKA ROADWAYS CORPORATION KARNATAKA ROADWAYS CORPORATION KARNATAKA ROADWAYS CORPORATION KARNATAKA ROADWAYS CORPORATION	2023-2024 2023-2024
------------------------	--	------------------------

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 37П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Было, нет, см	Гипотеза о площади обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполь	балкон-лоджия			прочая
Горизонт	-	кладовая	3,7	3,7				555	10.11.2010	
Итого по помещению			3,7	3,7						
Нежилые помещения			3,7	3,7						
В том числе по типу										
Примечание			3,7	3,7						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-11/3 от 23.12.2025

Документи под отпечаток подписи:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ПАХАНИЦА ВРЕДНОСТЬ

Действителен. 6. 10. 2020-04. 10-03. 2021

СД: 4477 10 АДМГ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное
управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

г. Москва
Федерация «Трансгаз»
Федерация «Трансгаз»
Федерация «Трансгаз»
Федерация «Трансгаз»

Длина (м) : _____ м : _____ м : _____ м

Корпус : _____ Этаж : _____

№ части : _____ Этаж : _____

Число : _____ Западный АО в Москве

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный план составлен по состоянию на
" 18 " _____ 2022 г.
" 19 " _____ 2022 г.

Документ подписан электронной
подписью
Создан: 18.06.2022 14:44:44
Введен: ГАЛКИНА НИНА ИВАНОВНА
Создан: ГАЛКИНА НИНА ИВАНОВНА
Действителен: с 18.06.2022 14:44:44 по 18.06.2027 14:44:44

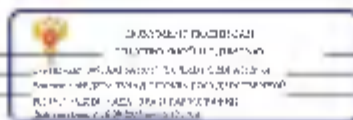
Масштаб 1:200

Таблица 40. Притоки в государственные органы власти и органы местного самоуправления

© 2008 THE AUTHORS
JOURNAL COMPILATION © 2008 BLACKWELL PUBLISHING LTD

Ед. обществ. науки от 1901 г. 2026, публикуемые в соответствии с 19-й ст. 2026, с тем, что согласно статье Единого государственного реестра недвижимости

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ	Адрес: 125080, г. Москва, Мясницкая ул., д. 26
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ	Адрес: 125080, г. Москва, Мясницкая ул., д. 26

DATE: 2007-08-01

 GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE		GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE	
GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE	GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE	GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE	GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 45П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Быстрота, см	Гипотеза Длительность обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	гидрот.	Белко-се			гидрот.
Горизонт	-	кладовая	3.0	3.0				550	10.11.2010	
Итого по помещению			3.0	3.0						
Нежилые помещения			3.0	3.0						
В том числе по типу										
Примечание			3.0	3.0						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под открити в надписи:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владимир (ФЛО) 1000-1100-1200-1300-1400-1500-1600-1700-1800-1900-2000-2100-2200-2300-2400-2500-2600-2700-2800-2900-3000-3100-3200-3300-3400-3500-3600-3700-3800-3900-4000-4100-4200-4300-4400-4500-4600-4700-4800-4900-5000-5100-5200-5300-5400-5500-5600-5700-5800-5900-6000-6100-6200-6300-6400-6500-6600-6700-6800-6900-7000-7100-7200-7300-7400-7500-7600-7700-7800-7900-8000-8100-8200-8300-8400-8500-8600-8700-8800-8900-9000-9100-9200-9300-9400-9500-9600-9700-9800-9900-10000-10100-10200-10300-10400-10500-10600-10700-10800-10900-11000-11100-11200-11300-11400-11500-11600-11700-11800-11900-12000-12100-12200-12300-12400-12500-12600-12700-12800-12900-13000-13100-13200-13300-13400-13500-13600-13700-13800-13900-14000-14100-14200-14300-14400-14500-14600-14700-14800-14900-15000-15100-15200-15300-15400-15500-15600-15700-15800-15900-16000-16100-16200-16300-16400-16500-16600-16700-16800-16900-17000-17100-17200-17300-17400-17500-17600-17700-17800-17900-18000-18100-18200-18300-18400-18500-18600-18700-18800-18900-19000-19100-19200-19300-19400-19500-19600-19700-19800-19900-20000-20100-20200-20300-20400-20500-20600-20700-20800-20900-21000-21100-21200-21300-21400-21500-21600-21700-21800-21900-22000-22100-22200-22300-22400-22500-22600-22700-22800-22900-23000-23100-23200-23300-23400-23500-23600-23700-23800-23900-24000-24100-24200-24300-24400-24500-24600-24700-24800-24900-25000-25100-25200-25300-25400-25500-25600-25700-25800-25900-26000-26100-26200-26300-26400-26500-26600-26700-26800-26900-27000-27100-27200-27300-27400-27500-27600-27700-27800-27900-28000-28100-28200-28300-28400-28500-28600-28700-28800-28900-29000-29100-29200-29300-29400-29500-29600-29700-29800-29900-30000-30100-30200-30300-30400-30500-30600-30700-30800-30900-31000-31100-31200-31300-31400-31500-31600-31700-31800-31900-32000-32100-32200-32300-32400-32500-32600-32700-32800-32900-33000-33100-33200-33300-33400-33500-33600-33700-33800-33900-34000-34100-34200-34300-34400-34500-34600-34700-34800-34900-35000-35100-35200-35300-35400-35500-35600-35700-35800-35900-36000-36100-36200-36300-36400-36500-36600-36700-36800-36900-37000-37100-37200-37300-37400-37500-37600-37700-37800-37900-38000-38100-38200-38300-38400-38500-38600-38700-38800-38900-39000-39100-39200-39300-39400-39500-39600-39700-39800-39900-40000-40100-40200-40300-40400-40500-40600-40700-40800-40900-41000-41100-41200-41300-41400-41500-41600-41700-41800-41900-42000-42100-42200-42300-42400-42500-42600-42700-42800-42900-43000-43100-43200-43300-43400-43500-43600-43700-43800-43900-44000-44100-44200-44300-44400-44500-44600-44700-44800-44900-45000-45100-45200-45300-45400-45500-45600-45700-45800-45900-46000-46100-46200-46300-46400-46500-46600-46700-46800-46900-47000-47100-47200-47300-47400-47500-47600-47700-47800-47900-48000-48100-48200-48300-48400-48500-48600-48700-48800-48900-49000-49100-49200-49300-49400-49500-49600-49700-49800-49900-50000-50100-50200-50300-50400-50500-50600-50700-50800-50900-51000-51100-51200-51300-51400-51500-51600-51700-51800-51900-52000-52100-52200-52300-52400-52500-52600-52700-52800-52900-53000-53100-53200-53300-53400-53500-53600-53700-53800-53900-54000-54100-54200-54300-54400-54500-54600-54700-54800-54900-55000-55100-55200-55300-55400-55500-55600-55700-55800-55900-56000-56100-56200-56300-56400-56500-56600-56700-56800-56900-57000-57100-57200-57300-57400-57500-57600-57700-57800-57900-58000-58100-58200-58300-58400-58500-58600-58700-58800-58900-59000-59100-59200-59300-59400-59500-59600-59700-59800-59900-60000-60100-60200-60300-60400-60500-60600-60700-60800-60900-61000-61100-61200-61300-61400-61500-61600-61700-61800-61900-62000-62100-62200-62300-62400-62500-62600-62700-62800-62900-63000-63100-63200-63300-63400-63500-63600-63700-63800-63900-64000-64100-64200-64300-64400-64500-64600-64700-64800-64900-65000-65100-65200-65300-65400-65500-65600-65700-65800-65900-66000-66100-66200-66300-66400-66500-66600-66700-66800-66900-67000-67100-67200-67300-67400-67500-67600-67700-67800-67900-68000-68100-68200-68300-68400-68500-68600-68700-68800-68900-69000-69100-69200-69300-69400-69500-69600-69700-69800-69900-70000-70100-70200-70300-70400-70500-7

Действителен. 6. 10. 2020-2021

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное
управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ельнинское шоссе, д. 10, стр. 1, корпус 1
(или продолжения с указанием этажа, если таковой имеется)
(или по кадастровому номеру)

площадь (кв. м) _____ м _____ кв. м
количество _____ stories (этажей) _____
на части _____ этажа (помещ. / квартира) _____ 45П
квартал № _____ Западный АО г. Москвы

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный план составлен по состоянию на
" 10 " ноября 2022 г.
" 10 " ноября 2022 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Создан: 10.11.2022 15:47:09
Введен: ГАЛКИНА НИНА ВИКТОРОВНА
Сопроводчик: ГАЛКИНА НИНА ВИКТОРОВНА
Действителен: с 10.11.2022 15:47:09 по 10.11.2027 15:47:09

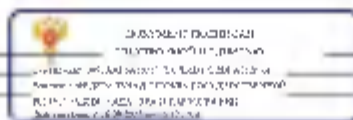
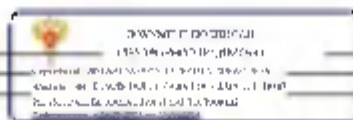
Масштаб 1:200

Таблица 40. Притоки в государственные органы власти и органы местного самоуправления

© 2006 THE BOARD OF DIRECTORS OF THE UNIVERSITY OF MICHIGAN

ЕА отозвана 11.01.2016, постановление от 14.01.2016, изд. № 10, от 14.01.2016, Единица правна, фискална и не-важност

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили
Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 90П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений использования (с коэффициентом ... кв. м			Вы- сота, см	Тип площади Дат исследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	подсобн	Балкон-се			прочих
гор. эт	-	кладовая	4,4	4,4				550	10.11.2025	
Итого по помещению			4,4	4,4						
Нежилое помещение			4,4	4,4						
В том числе по типу										
Прочие			4,4	4,4						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-41/-3 от 23.12.2025

Документ под отсылкой подписан

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ...

Владелец (ФИО) ...

Действителен ...

СДЛЧМ ТРГ 10.11.2025

ГБУ МосгорБТИ
Архивное
управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Республика Франция, город Москва
в управленческой территории
муниципального округа «Центральный
Департамент культуры

длина (пог.) - м 10
карты - строение (разрушения) -
на часть - по иной помех. (авария) 90П
квартира № 955 Западный АО - Москва

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный план составлен по состоянию на
" 10 " ноября 2023 г.
" 10 " января 2025 г.



Документ подписан электронной
подписью

Создан: 2024-10-10 10:00:00
Введен: ГАЛКИНА НИНА ИКТОРОВНА
Сопроводчик: ГАЛКИНА НИНА ИКТОРОВНА
Действителен: с 10.10.2024 по 10.10.2027 10:00:00

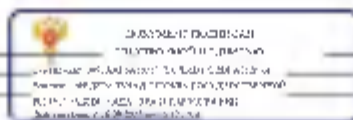
Масштаб 1:200

Το παρόν έργο πνευματικής δημιουργίας είναι πωλημένο αποκλειστικά στην Ελλάδα.

© 2008 THE AUTHORS
JOURNAL COMPILATION © 2008 BLACKWELL PUBLISHING LTD

Ед. измерения: единица 2007-2006, тысячные доли разности между 30.01.2006, т.е. разность, что делится на разность Единицы измерения, т.е. разности

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОСМОТРЕТЕ ДОДАТОКЪТ	 МИНИСТЕРСТВО НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ Училище "Св. Кирил и Методий" с ООД "Св. Кирил и Методий" - Пловдив УЧЕБНИК ПО МАТЕМАТИКА ЗА 7. КЛАС Издание: 2017 г.	УЧЕБНИК ПО МАТЕМАТИКА
-----------------------------	---	------------------------------

ה'תשנ"ח יוני 1


 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚАМІСТІК МІНІСТІРЛІГІ
 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҚОРҒАН ОҚАМІСТІК ҚОҒАМЫ
 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҚОРҒАН ОҚАМІСТІК ҚОҒАМЫ
 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҚОРҒАН ОҚАМІСТІК ҚОҒАМЫ

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 61П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений использования (с коэффициентом), кв. м			Вы- сота см	Тип площади Дата исследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	подполь	балкон-се			прочая
гор. эт.	-	кладовая	5.1	5,1				550	пр. № 10.11.2013 г.	
Итого по помещению			5.1	5,1						
Нежилые помещения			5.1	5,1						
В том числе по типу										
Прочие			5.1	5,1						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под отпечатък и подписи:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат

Владелец (ФИО) _____

Действителен. 11.03.2024-14.03.2024

SECRETARY OF DEFENSE

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное
управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: **Российская Федерация, город Москва**
муниципальный округ Центральный
Московский район Юго-Восточный, Юго-Восточный округ

домовый № **1** дом **10**
корпус **1** **спавня (сплощное)**
на части **ПЗ** **этажа помещ. (квартира)** **61П**
квартал № **358** **Западный, АЗГ Москва**

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Поэтажный план согласно с ситуационно-а

№ **35** **инвент.** **2022**
№ **15** **инвент.** **2026**



документ подписан электронной
подписью

Специалист: **ЕВЛЕНКО ПИОТЕРЬЕВНА АЛЕКСАНДРОВНА**
Подпись: **ГАЛКИНА НИНА АЛЕКСАНДРОВНА**
Сопроводитель: **ГАЛКИНА НИНА АЛЕКСАНДРОВНА**
Действителен: с 15.12.2025 15:47:09 по 17.03.2027 15:47:09

Масштаб 1:200

ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись)	ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись)	ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись)
---	---	---

Downloaded from <http://ajphaphysiol.physiology.org/> by guest on September 11, 2012

 GOVERNMENT OF KARNATAKA KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM		KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM		KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM KARNATAKA DEPARTMENT OF TOURISM
---	--	---	--	---

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 92П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общ.ас, кв.м.			Площадь помещений использования (с коэффициентом 1, кв.м			Бы- сота, см	Гип.площадь Дат.а исследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполь	балкон-се	гости		
гор.эт	-	кладовая	3.6	3.6					550	нач.пр.р. 10.11.2009 г.
Итого по помещению			3.6	3.6						
Нежилые помещения			3.6	3.6						
в том числе по типу										
Примеч.			3.6	3.6						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под открити и надиктовани

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВАНИКОВСКИ

Действителен. 6. 10. 2020-2021

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

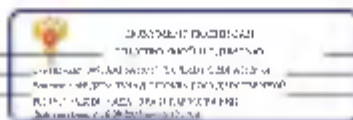
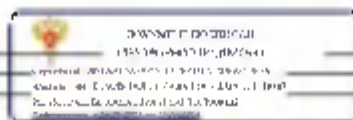
страница 1

Выпущено в Единстве Государства и Церкви, т. е. в единстве общины и Церкви, по благословению Святейшего Патриарха Московского и всея Руси Кирилла.

© 2006 THE AUTHOR
JOURNAL COMPILATION © 2006 BLACKWELL PUBLISHING LTD

На основании данных за 1901-2026 гг. построено уравнение регрессии 1901-2026 гг. с тем, что позволит оценить влияние государственного регулирования на финансовую

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	 МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕБНО-НАУЧНОГО ЦЕНТРА	Адрес: 100000, г. Астана, ул. Тимирязева, 10
---	--	--

DATE: _____

 GOVERNMENT OF KARNATAKA ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ	ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರದ ಸಚಿವರು ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಕಾರ್ಯದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರದ ಸಚಿವರು	ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ
--	---	--------------------------------

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 42П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Было, нет, см	Гипотеза площади обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лодочный	Белко-се			грозил
Горизонт	-	кладовая	3.1	3.1				555	10.11.2010	
Итого по помещению			3.1	3.1						
Нежилые помещения			3.1	3.1						
В том числе по типу										
Примечание			3.1	3.1						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под открити и надиктовани

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ПАКОВАЦКА БРАТОВЉА

Действителен. 6. 10. 2020-16. 10. 2021

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное
управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

«Местоположение» — Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория.

תאריך: _____ חודש: _____ 10

адрес: _____, средние (содержание): _____

1847 ст. 82 статья 700, (картина) 42П

серия № 958 Западная АОГ Мос-об.

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Поздравляю и желаю счастья-по жизни и любви

Page 1 of 1

• 'а' _____ ЯННЭГЧ _____ 2028: _____ С.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

DOI: 10.1002/for

Результаты: ГЛАГОЛА НИМА ЦИКТОРОДНА

С. П. ПЕТРОВ

Действително: 4/13/2023 15:47:00 до 17/03/2023 15:47:00

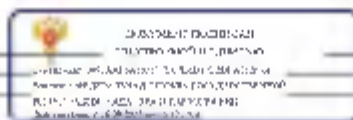
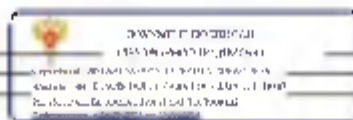
Магш-аб 1 200

Таблица 40. Изменение в структуре производства и потребления энергии в Республике Беларусь за 1990–2000 гг.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Ед. обществ. науки от 19.01.2016, постановление от 19.01.2016, с. 12, п. 10, абз. 2, в котором указано, что «задача органов Единого государственного реестра недвижимости

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись) _____ (подпись)	ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись) _____ (подпись)	ПОСМОТРЕНО И ПОДПИСАНО _____ (подпись) _____ (подпись)
---	---	---

1997-1998

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 35П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Было, нет, см	Гипотеза о площади обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подполь	балкон-лоджия			прочая
Горизонт	-	кладовая	3.3	3.5				555	10.11.2010	
Итого по помещению			3.3	3.5						
Нежилые помещения			3.3	3.5						
В том числе по типу										
Примечание			3.3	3.5						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под отсречен у подписи:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВАНИКОВ СКА

Действителен. 6.10.2020-06.10.2027

СД: 4477 10 АДМГ

страница 1

ГБУ МосгосБТИ
Архивное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на адресу: Республика Казахстан, г. Алматы,
направление: «Городской округ
Исторический район Фатали Давидова»
Городской округ Фатали Давидова

החומר (ש,י)	-	DSW	1C
-------------	---	-----	----

ПОДПИСЬ _____ СТУДЕНТА И ПЕДАГОГА _____

អតិថិជន: ០២ សំណុំរឿង: ០១៨៧ ច/ក/២០

названия 958 Западная АО г.Новый.

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



^aFigures in parentheses indicate the number of subjects who were included in the analysis.

* 18 * novembre 2023 r.

* 19 * 2000 2000 2000



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

2000 年 11 月 11 日 星期五 11:11:11

ГЛАВНИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР

Сотрудник ГАЛКИНА ИВ. А. ВЯКТОРОВА

Добавлено: 4.12.2023 15:47:39 cc 13.03.2023 13:47:39

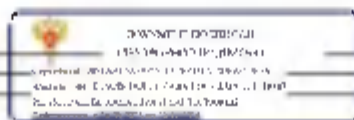
Машина 1-200

Παρακαλώ να επιβεβαιώσετε την αποστολή των παραπάνω στοιχείων στον αριθμό τηλεφώνου 0210 4222222.

© 2008 THE UNIVERSITY OF CHICAGO. ALL RIGHTS RESERVED.

На основании данных за 2001-2006 гг. построены следующие ряды: среднее значение, среднее значение Единицы измерения, среднегодовой результат, среднегодовой результат.

Page 2 of 2

[illegible][illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	 МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО РАЙОНА АЛМАТЫ	ИНТЕРНЕТ-АДРЕС
---	---	----------------

1. <http://www.fishbase.org> (accessed 10/10/2011).

 МІНІСТЕРСТВО ВНЕШНИХ ДЕЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН		Содержание документа на казахском языке		Содержание документа на русском языке	
Содержание документа на казахском языке		Содержание документа на русском языке		Содержание документа на казахском языке	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 63П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений использования (с коэффициентом 1, кв. м			Вы- сота, см	Гип. площадь Дат. исследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	подполья	балконы			гостиная
гор. эт.	-	кладовая	4.9	4.5				55С	10.11.2010	
Итого по помещению			4.9	4.5						
Нежилые помещения			4.9	4.5						
В том числе по типу										
Примеч.			4.9	4.5						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/06/25-411-3 от 23.12.2025

Документи под открити в надписи:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВАНИЦА ВРЕМЕН СЛАВА

Действителен. © 1996-2004 Microsoft Corporation

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Российская Федерация, город Москва,
внутренний район: Центральная,
(местонахождение и почтовый индекс) Фило-Васильевский
Домовладения № 10

длина (в м) _____ ширина _____ 10

корпус _____ строение (подрубрика) _____

на этаже по _____ этажа помещений (квартир) 63П

карта № 058 Западная АО: Москва

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный этаж составлен по состоянию на:			
№	по	кварталу	2022 г.
№	по	кварталу	2022 г.

	документ подписан электронной подписью
Создан:	2022-12-15 15:47:09
Введен:	ГЛАЖИНА НИНА ИКТОРОВНА
Сопроводчик:	ГЛАЖИНА НИНА ИКТОРОВНА
Действителен:	с 15.12.2022 15:47:09 по 15.03.2027 15:47:09

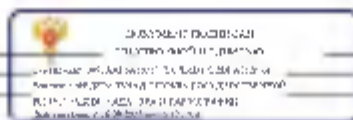
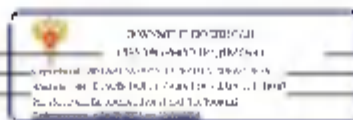
Масштаб 1:200

Таблица 40. Изменение среднегодового расхода на душу населения на коммунально-бытовые нужды в г. Омске, тыс. руб.

© 2006 THE AUTHORS
JOURNAL COMPILATION © 2006 BLACKWELL PUBLISHING LTD

[illegible]

Figure 2. Flowchart of the study.

[illegible][illegible]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ	УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
--	---	-------------------------------

JUNE 1985

2023-24 2023-24 2023-24	 GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH & FAMILY WELFARE DEPARTMENT OF HEALTH & FAMILY WELFARE GOVERNMENT OF INDIA DEPARTMENT OF HEALTH & FAMILY WELFARE	2023-24 2023-24 2023-24
-------------------------------	---	-------------------------------

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 75П Тип: Нежилое

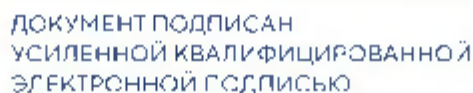
Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом 0,5 кв. м)			Высота, см	Гипотеза о площади обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лодочный	Белко-се			грозил
Горизонт	-	кладовая	4,1	4,1				550	10.11.2019	
Итого по помещению			4,1	4,1						
Нежилые помещения			4,1	4,1						
В том числе по типу										
Примечание			4,1	4,1						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/15/25-11/3 от 23.12.2025

Документи под открити в надписи:

15.01.2026



Сертификат _____

Владислав (ФЛО) ГОДОВАНИКОВ СКА

Действителен. 6. 10. 2020-06. 10-03. 2021

CL: 4M77 TO ADMIRAL

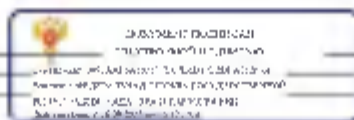
страница 1

Таблица 40. Рядовые расходы на содержание и эксплуатацию оборудования, тыс. руб.

© 2004 THE UNIVERSITY OF CHICAGO. ALL RIGHTS RESERVED.

[illegible]

Figure 2. Data.

[illegible][illegible]

ПОСМОТРЕТЕ ДОДАТОКЪТ	 РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ МИНИСТЕРСТВО НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА ОБЩООБРАЗОВАТЕЛЕН УЧЕБЕН ПЛАН ЗА ОСНОВНО ОБРАЗОВАНИЕТО 2017	УЧЕБНИКЪТ
-----------------------------	--	------------------

DATE: _____

		GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE	
Director General of Health Services Government of India New Delhi - 110 055	Director General of Health Services Government of India New Delhi - 110 055	Director General of Health Services Government of India New Delhi - 110 055	Director General of Health Services Government of India New Delhi - 110 055

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили
Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 62П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнаты	Характеристики комнаты	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений используемых по назначению (с коэффициентом ... кв. м)			Высота, см	Тип площади Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	подсобная	балконная	прочая		
гор. эт.	-	кладовая	4,0	4,0					550	начало 10.11.2025 г.
Итого по помещению			4,0	4,0						
Нежилое помещение			4,0	4,0						
В том числе по типу										
Прочие			4,0	4,0						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/115/25-41/-3 от 23.12.2025

Документ под отсылкой подписан

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ...

Владелец (ФИО) ...

Действителен ...

СДЛЧН ТУТ ...

страница 1

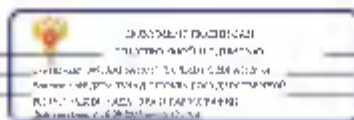
УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ В УНПФ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОКРЫТИЯ

Таблица 40. Изменение среднегодового количества осадков в мм в зависимости от количества осадков

© 2006 THE UNIVERSITY OF CHICAGO. ALL RIGHTS RESERVED.

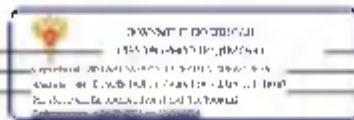
[illegible]

Figure 2. Data.

[illegible]

המחיר הממוצע של המניות בבורסה נאמד ב-2017 ב-1.5 מיליארד שקל, וב-2018 ב-1.7 מיליארד שקל. המחיר הממוצע של המניות בבורסה נאמד ב-2019 ב-1.8 מיליארד שקל, וב-2020 ב-1.9 מיליארד שקל.

DIRECT

[illegible][illegible]

ПОСЛОНО КРИМИНОЛОГИЈЕ СЪОБЩАВА	 МИНИСТЕРСТВО НА СЪДЕБНАТА ВЛАСТ РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ОБЛАСТНО СЪДИЩЕ ОБЛАСТ ПЛОВДИВ	РЕГИСТРОВИЙ №: _____
---------------------------------------	---	-----------------------------

Downloaded from <http://ajphaphysiol.physiology.org/> by guest on September 11, 2012

		GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF DEFENCE	
OFFICE OF THE SECRETARY DEFENCE		OFFICE OF THE SECRETARY DEFENCE	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 96П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общ.ас, кв.м.		Площадь помещений использования (с коэффициентом 1, кв.м			Вы- сота, см	Гип.площадь Дата исследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	подполь	балкон-се			гостиал
гор.эт	-	кладовая	4,6	4,6				550	начисл 10.11.2003г	
Итого по помещению			4,6	4,6						
Нежилые помещения			4,6	4,6						
В том числе по типу										
Примеч			4,6	4,6						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/15/25-41/3 от 23.12.2025

Документи под открити и надиктовани

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) 1000-1100 гг. н.э.

Действителен. 6. 10. 2020-2021

СВЕТЛОТЪТ НА АДМИНИ

страница 1

ГБУ МосгорБТИ
Архивное
управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: **Восточный Функциональный район, Москва**
в границах Московской территории
ИЖС: многожильно-многоэтажный жилой дом №10, Дачное с/пос.
Дачное с/пос. №10

домов (дел) - дом 10

корпус - строение (сооружение) -

на этаже - 10 этаж (общ. этаж) 96П

квартал № 958 Западный АО, Москва

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный план составлен по состоянию на		
№ 10	этажа	2022
№ 10	этажа	2025



Документ подписан электронной
подписью

Сл. объект: 50:08:0070304:001:004/005/005
Вид докум.: ПЛАН КИНА НИМАЦИТОРОВА
Сопред-ик: ПЛАН КИНА НИМАЦИТОРОВА
Действителен: с 15.12.2025 15:47:09 по 15.03.2027 15:47:09

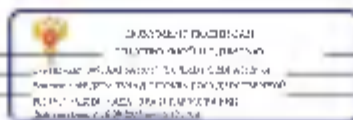
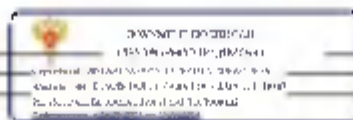
Масштаб 1:200

[illegible]

© 2004 THE BOARD OF TRUSTEES OF THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Ед. обществ. науки от 19.01.2016, постановление от 19.01.2016, с. 102, где указано, что согласно статье 111 Конституции Российской Федерации

Figure 2.2. Flowchart illustrating the process of identifying and selecting a research topic.

[illegible][illegible]

ПОСМОТРЕТЕ ДОДАТОКЪТ	 МИНИСТЕРСТВО НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ Училище "Св. Кирил и Методий" с ООД, гр. Пловдив, ул. "Св. Кирил и Методий" № 1 Пловдив, 4000	Училищен директор
-----------------------------	---	--------------------------

1997-1998

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)

Российская Федерация город Москва, внутригородская территория муниципального округа Фили Давыдково, Давыдовская улица, дом 10

Помещение № 22П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений использования (с коэффициентом 1, кв. м			Вы- сота, см	Гип. площадь Дат. с исследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомо- гательная	подполь	Белко-се			прочих
гор. эт.	-	кладовая	3.5	3.5				570	10.11.2010	
Итого по помещению			3.5	3.5						
Нежилые помещения			3.5	3.5						
В том числе по типу										
Примеч.			3.5	3.5						

Дополнительные сведения по помещению.

Номер заказа № ДГИ-513/15/25-41/3 от 23.12.2025

Документи под отселем у подписи:

15.01.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат _____

Владислав (ФЛО) и др. КРАСНОУДСК

Действителен. 6. 10. 2020-06. 10-03. 2021

ДЕЙСТВИТЕ ЕН. _____

© 2004 WILEY-VCH Verlag GmbH & Co. KGaA, Weinheim

страница 1

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Российская Федерация, город Москва
напрямую с участка территории
государственного (муниципального) имущества
Д/ИЗ/1/06/Р/04/АДК/15/КА/065/УИ/01

домов (вкл.) - дом 10
корпус - строение (подрубрики) -
на части ПЗ маяк (полн.), (квартира) 22П
квартира № 958 2-й этаж, АИ1 - Москва.

ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ



Подземный план составлен по состоянию на	
" 16 " января 2022 г.	
" 16 " января 2022 г.	

Документ подписан электронной подписью	
Создан:	5019-77106R04A0K15/КА/065/УИ/01
Визирован:	ГАЛКИНА НИНА ИКТОРОВНА
Сопроводчик:	ГАЛКИНА НИНА ИКТОРОВНА
Действителен:	с 15.12.2025 15:47:09 по 17.03.2027 15:47:09

Масштаб 1:200

14.4 Копии документов Оценщика

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 247823/СТН34765-1
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

[illegible][illegible]

Стратегия:
NAB CF «РоссияСтарк»
Назначение: Увеличение доли рынка в сегменте «Средний бизнес»
Сроки реализации: 2010-2012 гг.

1997-1998



Keywords: child sexual abuse; disclosure; self-blame

ПОЛИС № 1047/2025/СП134/765-1

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1047/2025/СП134/765 от 18.11.2025г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение № 1 от 20.01.2026г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 540131103457)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	Не установлен
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безотлагательным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» января 2026 г. по «31» декабря 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или примененный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения предписаний федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных регулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь, на момент причинения ущерба. Понимание ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приводящее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Дата действия (бездействия), приводящего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб приобретателем в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодаприобретателем предъявлена обоснованная требованиями к возмещению ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приводящего к причинению ущерба, оценщик управлял/управлял требованиями заказчика/заказчицы Российской Федерации предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждено, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

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

Страхователь:
Федотова Евгения Владимировна

М.П.
«20» января 2026 г.
(Котляничья И.И.)
РОСГОССТРАХ

Федотова Е.В.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035596-1

от « 29 » декабря 20 23 г.

Получивший квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению «Оценочная деятельность»

«Оценка недвижимости»

выдан Федотовой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор



А.С. Бузяк

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 26 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Зарегистрировано в Едином государственном реестре некоммерческих организаций
Свидетельство о государственной регистрации № 0281 от 20.11.2009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистровый № 0281 от 20.11.2009

ФЕДОТОВА
Евгения Владимировна

ИНН: 540131103457

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

В. С. Мурцов

Директор

Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

Реквизиты банка:
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
р/с 40702810155000037771
к/с 30103810500000000653
БИК 044030653

Начальнику Управления
оценки Департамента
экономической политики и
развития города Москвы
В.В. Васильеву
125032, г. Москва,
ул. Тверская, д. 13

Исх.№ ПЗ47 О-1976 от 22.05.2026 г.

Уважаемый Виктор Вячеславович!

Согласно положениям п. 5.4.3 Государственного контракта № ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г. (далее – Контракт), п. 2.14.1 Технического задания (Приложение № 2 к Контракту) информируем вас о возобновлении оказания услуг в рамках Задания на оценку № 11347 от 30.03.2026 г. (Объект оценки: г. Москва, Давыдовская ул., д. 10). Осмотр был произведен 22.05.2026 г.

Генеральный директор



www.aug.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Судебная оценка недвижимости