

Дата составления отчета:

«07» августа 2026 г.

Утверждаю:

Генеральный директор ООО «Ай-Эс Консалтинг».



Антипов А.В.
М.П.

ОТЧЕТ № 830-07/25/3-5 АП

об оценке права временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №I, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15

Заказчик: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»

Дата оценки: 10 ноября 2025 г.

Дата составления отчета: 07 августа 2026 г.

Москва, 2026 г.

Содержание

Содержание	2
1. Основные факты и выводы	3
2. Задание на оценку	4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
6. Описание объекта оценки (аренды)	8
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	8
6.2. Юридическое описание	9
6.3. Экономическое описание	9
6.4. Техническое описание	9
6.5. Анализ местоположения	11
7. Анализ рынка объекта оценки и его окружения	12
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	12
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	18
7.3. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы. 3 квартал 2025 г.	19
7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	28
7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.	31
7.6. Основные выводы относительно рынка сегмента объекта оценки	35
8. Описание процесса оценки	35
8.1. Этапы проведения оценки	35
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	35
8.3. Подходы к оценке	36
8.3.1. Сравнительный подход	37
8.3.2. Затратный подход	37
8.3.3. Доходный подход	38
8.3.4. Обоснование выбора подходов и методов	39
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки	39
9. Согласование результатов оценки	50
10. Список использованных источников	51
10.1. Нормативные документы	51
10.2. Справочная литература	51
10.3. Методическая литература	51
11. Приложения к отчету	52
11.1. Приложение 1. Используемая терминология	52
11.2. Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	53
11.3. Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера по объекту оценки	63
11.4. Приложение 4. Копии информационно-аналитического материала	79

1. Основные факты и выводы

Таблица №1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Право временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15
Дата оценки:	10.11.2025 г.
Дата составления отчета:	07.08.2026 г.
Основание для проведения оценки:	Задание №3 от 27.10.2025 г. к Договору №РД/7888 от 09.07.2025 года
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	1. 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 (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). 2. Отчет не может быть использован для иных целей, кроме как для указанных целей. 3. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

Результаты, полученные при применении различных подходов:

Наименование объекта оценки	Результаты расчетов стоимости при использовании подходов к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
нежилое помещение общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования, без учета НДС (20%), эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, руб. /кв.м/год	Не применялся	13 642	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина права временного владения и пользования, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб.					
	1 кв.м площади в год		Всей площади в год		Всей площади в месяц	
	без НДС (20%)	с НДС (20%)	без НДС (20%)	с НДС (20%)	без НДС (20%)	с НДС (20%)
Рыночная стоимость права временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15	13 642	16 370	931 749	1 118 099	77 646	93 175

Оценщик:

член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 01158 от 26 сентября 2018 г.
Зубова Е.В.

07 августа 2026 г.



2. Задание на оценку

Таблица №2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Право временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15
Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности Право оперативного управления
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право временного владения и пользования. Обременений прав не обнаружено.
Обладатель оцениваемых прав:	Право собственности – РФ Право оперативного управления – Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», ИНН 7728073720, ОГРН 1027739189323
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования для заключения договора аренды
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о наиболее эффективном использовании
Дата оценки:	10 ноября 2025 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	27 октября 2025 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- выписка из ЕГРН (копия) - экспликация (копия) - поэтажный план (копия) - проект договора аренды
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица №3. Описание сведений о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» Юридический адрес: 117198, г. Москва, Миклухо-Маклая ул., д. 6 Тел. 8(495)787-38-03 ИНН 7728073720/КПП 772801001 ОГРН 1027739189323 ОКПО 02066463 ОКТМО 45905000 Получатель: УФК по г. Москве (РУДН л/сч 30736Щ75260) Банк: ГУ Банка России по ЦО/УФК по г. Москве г. Москва БИК 004525988 Р/с 03214643000000017300 К/с 40102810545370000003 КБК 00000000000000000130
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Зубова Елена Владимировна Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 01158 от 26 сентября 2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 057821, рег. № 13773, 09.08.2008, Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 036162-1 от 12 апреля 2024 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: - CAO «РЕСО-Гарантия» (страховой полис № 922/2747089328 от 15.01.2025 г. Выдан CAO «РЕСО-Гарантия»). Срок действия договора страхования – с 15 января 2025 г. по 14 января 2026 г. Страховая сумма 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей. - CAO «РЕСО-Гарантия» (страховой полис № 922/2934087401 от 26.12.2025 г. Выдан CAO «РЕСО-Гарантия»). Срок действия договора страхования – с 15 января 2026 г. по 14 января 2027 г. Страховая сумма 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей. Контактный телефон: 8-495-646-61-65 Электронная почта: sales@iscons.ru Местонахождение оценщика: г. Москва, ул. Яблочкова, д. 21 к3, оф.6-1
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: «Интелидженз Солюшенз Консалтинг»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1107746339447 Дата присвоения ОГРН: 28 апреля 2010 г. Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 127434, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.25, корп.1, эт.1, пом. XIII, комн. 2, оф.4 Сведения о страховании ответственности: - CAO «РЕСО-Гарантия» (договор № 922/2742831979 от 02.01.2025 г., период страхования с 02.01.2025 по 01.01.2026). Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб. - CAO «РЕСО-Гарантия» (договор № 922/2934086655 от 26.12.2025 г., период страхования с 02.01.2026 по 01.01.2027). Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Информация о
привлекаемых к проведению
оценки и подготовке отчета
об оценке организациях и
специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет сдан в аренду по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, не выявленных в ходе осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена из допущения, что величина площади объекта оценки, указанная в представленных Оценщику документах, актуальна на дату оценки.
- Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором.
- 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.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик, не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объектов.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 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.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

2. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

■ Федеральный закон от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

■ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

■ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

■ Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО РАО.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. Описание объекта оценки (аренды)

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету)
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);

- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. Юридическое описание

Таблица №4. Юридическое описание

Параметры	Значения
Наименование объекта оценки	Право временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15
Правообладатели	Право собственности – РФ Право оперативного управления – Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы», ИНН 7728073720, ОГРН 1027739189323
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Состав и качество оцениваемых прав

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Объектом оценки является право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода. Определению подлежит рыночная стоимость указанного имущественного права.

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

То есть за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

То есть объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

6.3. Экономическое описание

Таблица №5. Экономическое описание

Наименование объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15	Информация не предоставлена

6.4. Техническое описание

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояние внутренней отделки оцениваемого нежилого помещения представлены в табл. ниже.

Таблица №6. Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и помещения

Параметр	Описание
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15
Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания	
Год постройки здания	1964
Общая площадь здания, кв.м	6103
Функциональное назначение	Жилое
Фундамент	Нет данных
Материал стен	Крупнопанельные
Перегородки/перекрытия	Перекрытия ж/бетонные Перегородки – нет данных
Крыша	Нет данных
Этажность здания	5, в том числе подземных 1
Инженерные коммуникации	
Электричество, канализация, холодное водоснабжение, отопление, ГТС, Интернет. Состояние – удовлетворительное	
Описание объекта аренды	
Тип объекта аренды	Встроенное помещение
Площадь, кв.м	68,3
Этаж	Подвал, 1
Помещения по БТИ	Подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9
Тип входа	Общий
Состояние отделки	Простая

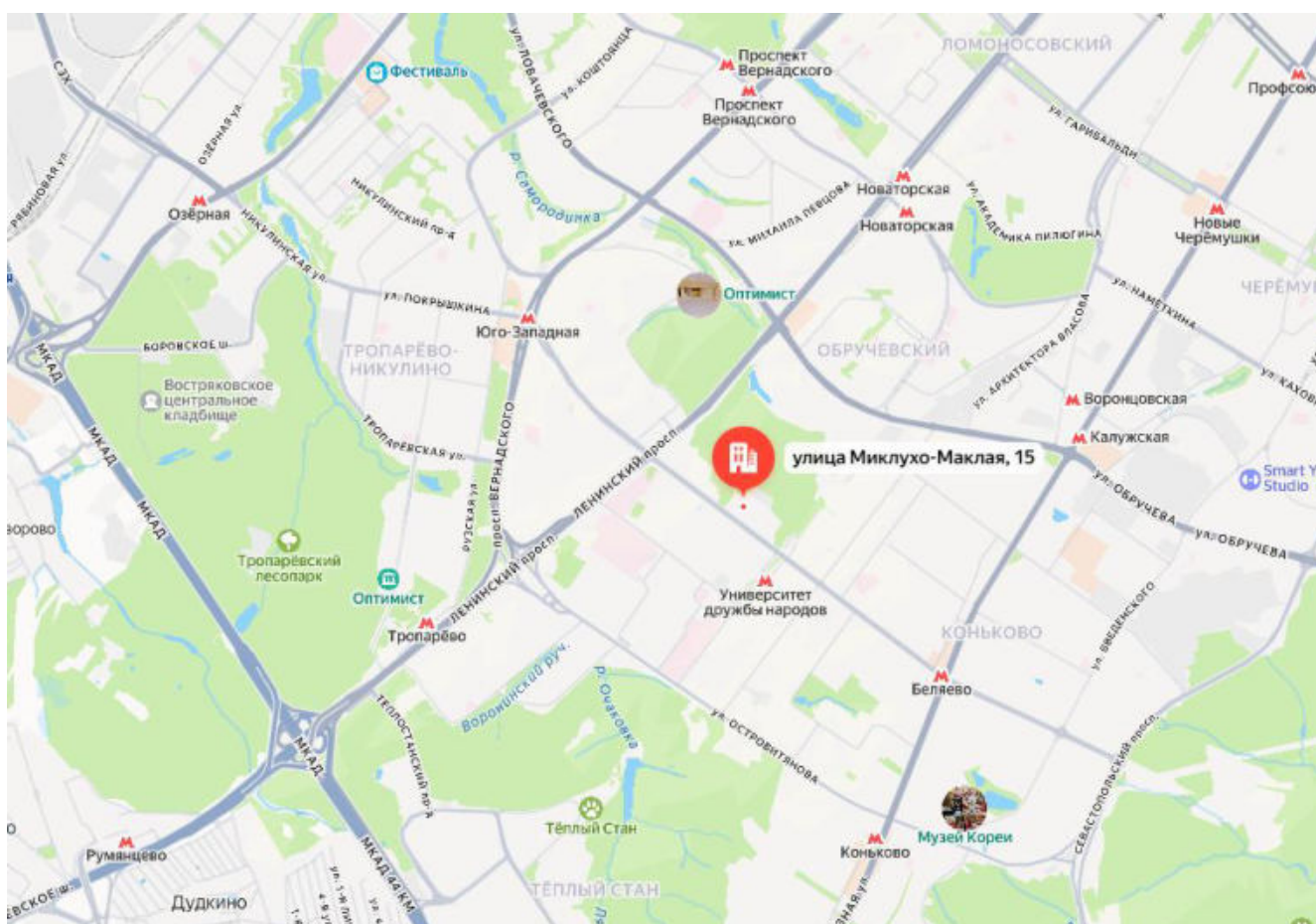
Фотографии объекта оценки





6.5. Анализ местоположения

Местоположение объекта аренды показано на рис. 1.



<https://yandex.ru/maps/>

Рис. 1. Месторасположение объекта аренды на карте г. Москвы

Характеристика местоположения объекта недвижимости представлено в табл. ниже.

Таблица №7. Местоположение объекта недвижимости

Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15
Местоположение объекта оценки	Территориальная принадлежность объекта – ЮЗАО, муниципальный район «Обручевский»
Типичное использование окружающей недвижимости	Здания жилого, торгового и административного назначения, парковая зона.
Тип застройки окружения	Плотная уличная застройка
Доступ к объекту	Ограничен, вход по пропускам
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения - автотранспорт.
Уровень шума	В пределах нормы
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Благоустройство территории	
озеленение	Кустарники, деревья и газоны
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Стихийная
Метрополитен	7 минут пешком от м. «Университет дружбы народов»
Наземный транспорт:	Широкая транспортная сеть
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов торговли, медицинских, школьных и дошкольных учреждений
Главные автомагистрали:	МКАД
Ж/д вокзалы	Отсутствуют

7. Анализ рынка объекта оценки и его окружения

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

О текущей ситуации в Российской экономике. Макропоказатели за сентябрь 2025 года¹

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в сентябре 2025 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о сохранении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в августе 2025 года на июльском уровне в 0,4%. При этом за январь-август 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,0%. Также отметим, что в сентябре Минэкономразвития понизило прогноз роста ВВП на 2025 год до 1,0% с 2,5% в апрельской версии, а на 2026 год – до 1,3% с 2,4%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в августе 2025 года промышленное производство увеличилось на 0,5% к соответствующему периоду предыдущего года после роста на 0,7% месяцем ранее. По итогам январь-августа 2025 года промпроизводство увеличилось на 0,8%.

¹ Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-sentiabr-2025>

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что после нулевой динамики в июле в секторе **«Добыча полезных ископаемых»**, в августе было зафиксировано снижение производства на 2,5%. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост выпуска ускорился до 2,4% после 1,5% в июле. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь июльские темпы снижения выпуска на 0,6% замедлились до 0,2%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, падение выпуска в июле на 5,5% ускорилось до 5,6% в августе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'25	-1,6	+3,6	-0,9	-4,0
Июнь'25	-1,2	+4,2	-1,2	-3,7
Июль'25	+0,0	+1,5	-0,6	-5,5
Август'25	-2,5	+2,4	-0,2	-5,6
Январь-август'25	-2,4	+3,2	-2,2	-3,9

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в августе 2025 года по сравнению с июлем было обусловлено преимущественно ухудшением динамики в сегменте **Добыча полезных ископаемых** (переход от нулевой динамики к снижению), а также в сегменте **Водоснабжение** (ускорение темпов падения). Ситуацию в некоторой степени скомпенсировало улучшение динамики в сегментах **Обрабатывающие производства** (ускорение темпа роста) и **Электроэнергия, газ и пар** (замедление темпов снижения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-август 2025	Август 2025 / Август 2024	Январь-август 2025 / Январь-август 2024
Добыча угля, млн тонн	280,0	-2,5%	+0,2%
Природный газ, млрд м3	364,0	-6,6%	-3,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	20,8	-19,4%	-6,0%
Мясо скота, млн тонн	2,5	-2,0%	-1,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,5	-1,3%	+2,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	-0,9%	-0,6%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	174,0	-3,0%	-0,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	48,5	-13,7%	+17,1%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	3 372	-11,4%	-5,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,8	-18,7%	-12,1%
Цемент, млн тонн	40,3	-9,9%	-8,5%
Бетон товарный, млн м3	48,4	-7,4%	-5,5%
Прокат готовый, млн тонн	38,5	-5,2%	-6,0%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	-20,0%	-10,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	420	-27,4%	-2,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	86,3	-37,4%	-28,7%

В **добывающем секторе** в августе отметим усиление снижения объемов добычи **угля** (до 2,5% после снижения на 1,9% в июле) и добычи **природного газа** (до -6,6% после снижения на 5,8% месяцем ранее). В то же время после июльской паузы возобновилось снижение производства **СПГ** в августе, и была зафиксирована отрицательная динамика в -19,4% после нулевой в июле. По итогам восьми месяцев 2025 года символический рост в этой товарной группе наблюдается лишь у добычи угля (+0,2% после роста на 0,6% за январь-июль) при снижении добычи газа (-3,4%) и производства СПГ (-6,0%). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска в августе оставалась отрицательной: так, производство **мяса скота** снизилось на 2,0%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** сократился на 1,3%, а производство **рыбной продукции** потеряло 0,9%. По итогам января-августа выпуск мяса скота снизился на 1,4%, мяса птицы – увеличился на 2,0%, а производство рыбной продукции сократилось на 0,6%. В **легкой промышленности** отметим возврат к снижению производства **трикотажных изделий** (-3,0% после роста на 6,4% в июле) и замедление темпов снижения пошива **спецодежды** (в июле -13,7% после -22,0% месяцем ранее, при этом за восемь месяцев по-прежнему отмечается рост на 17,1%). Динамика выпуска **стройматериалов** в августе продолжала оставаться отрицательной, как и в предыдущие месяцы, причем объемы производства снизились с темпом от 7% до 19%. Наиболее сильное падение произошло с объемами **строительных блоков** (-18,7%), при этом за январь-август 2025 года снижение составило 12,1%. Выпуск **цемента** снизился на 9,9% (с начала года: -8,5%), производство **кирпичей** снизилось на 11,4% (по итогам первого января-августа: -5,7%). Вместе с этим выпуск **бетона** сократился на 7,4% (с начала года: -5,5%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство **готового проката** в августе снизилось на 5,2% после -8,0% месяцем ранее (за 8 месяцев отмечается падение на 6,0%). Выпуск **стальных труб** при этом ускорил падение до 20% после -5,5% в августе (с начала года отрицательная динамика усилилась с -8,5% до -10,0%). Ситуация с динамикой производства в автомобилестроении в августе вновь ухудшилась. Так, увеличение производства **легковых автомобилей** в июле на 4,1% сменилось падением на 27,4% в августе. В то же самое время темпы падения выпуска **грузовых автотранспортных средств** замедлились до 37,4% (-49,4% в июле). При этом за январь-август 2025 года производство легковых авто перешло к снижению (-2,9%) после символического увеличения на 0,5% за семь месяцев, а выпуск грузовых средств демонстрирует падение на 28,7% (-27,4% в январе-июле).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2025 года. Этот показатель составил 15,42 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,81 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 8,2% (за I полугодие 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 8,4%).

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-июль 2025 г.	Справочно: Январь-июль 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+15 420,8	+16 807,3
Доля убыточных предприятий	30,6%	27,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 2,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 30,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2025 г., млрд руб.	Январь-июль 2025 г. / Январь-июль 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+410,1	+0,2%
Добыча полезных ископаемых	+2 445,9	-37,4%
Обрабатывающие производства	+4 773,7	-14,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 035,2	+30,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+981,0	+33,5%
Водоснабжение	+28,4	-51,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 810,1	+12,4%
Строительство	404,9	+32,4%
Транспортировка и хранение	+1 166,7	-11,0%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+30,4	-12,0%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,0	-
Информация и связь	+522,4	+4,3%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+55,6	-24,0%

По итогам января-июля 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -24,0 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то она оказалась разнонаправленной. При этом ряд отраслей, показывавших снижение финреза за первое полугодие 2025 года, по итогам семи месяцев перешли к его росту. В частности, речь идет о **Строительстве**, где по итогам I полугодия было зафиксировано падение финреза на 22,4%, тогда как за январь-июль финрез показал рост на 32,4% до 404,9 млрд руб. Схожая ситуация наблюдается и в секторе **Информация и связь**, где после сокращения на 1,2% за 6 месяцев, финрез по итогам января-июля увеличился на 4,3% до 522,4 млрд руб. Ряд отраслей, напротив, ухудшили динамику своего финреза. Так, снижение показателя в секторе **Транспортировка и хранение** ускорилась с -3,7% по итогам первого полугодия до -11,0%, за семь месяцев до 1 166,7 млрд руб. В **Обрабатывающих производствах** отметим ускорение темпа снижения финреза с начала года до 14,5% (до 4 773,7 млрд руб.) после 10,5% за I полугодие. Отметим и ухудшение тенденции в секторе **Гостиниц и предприятий общепита** (падение финреза ускорилось до -24,0% до 55,6 млрд руб. после снижения на 9,2% за январь-июнь). Из положительных моментов отметим ускорение темпов роста финреза в сегменте **Оптовая, розничная торговля и ремонт** с 4,7% за 6 месяцев до 12,4% за январь-июль (до 1 810,1 млрд руб.). Кроме того, сегмент **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** сохранил значительные темпы роста своего финреза (+30,7% по итогам I полугодия после +29,8% за январь-июнь). При этом его подсегмент, **Производство, передача и распределение электроэнергии** после роста на 33,9% в I полугодии, по итогам семи месяцев вырос на 33,5% до 981,0 млрд руб. Помимо этого, отметим некоторое замедление темпов снижения финреза в **Добыче полезных ископаемых** (-37,4% до 2 445,9 млрд руб. после снижения на 41,2% за 6 месяцев).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в августе составила 200 млрд руб., что практически вдвое ниже результата июня (397 млрд руб.). По пояснениям ЦБ, сокращение прибыли в том числе было обусловлено ростом резервов по кредитам юридическим лицам, а также уменьшением чистых процентных доходов, преимущественно в корпоративном сегменте, где на кредиты с плавающими ставками (по данным Банка России) приходится около 65% портфеля. Кроме того, снизились неосновные доходы, главным образом из-за меньших дивидендов от дочерних компаний. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она упала в 2,2 раза по сравнению с августом 2024 года. По итогам января-августа 2025 года прибыль банковского сектора составила 2,29 трлн руб. по сравнению с 2,43 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-5,6%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам восьми месяцев 2025 года составила 1,12 трлн руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций августа отметил, что рост **корпоративного кредитования** несколько ускорился, увеличившись на 1,1 трлн руб. после увеличения на 1,0 трлн. руб. месяцем ранее. По предварительным данным, примерно треть пришлось на кредиты нефтегазовым компаниям, в то время как остальной прирост был равномерно распределен по отраслям. На годовом окне объем корпоративных кредитов вырос на 9,4% и по состоянию на 1 сентября составил 89,2 трлн руб.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в августе прирост задолженности населения по ипотеке ускорился до 0,9% после 0,7% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с июлем вырос на 10% (392 млрд руб. после 356 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (320 млрд руб. после 298 млрд руб. месяцем ранее). В то же время в рамках рыночной ипотеки было выдано около 73 млрд руб. после 58 млрд руб. на фоне остающихся на высоком уровне ставок. ЦБ поясняет, что в конце августа средняя ставка по рыночным программам составляла 22,4%, по сравнению с концом июля она уменьшилась на 0,7 п.п. По состоянию на 1 сентября 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,6 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в августе портфель необеспеченных потребительских кредитов сократился на незначительные 0,02% после снижения на 0,5% месяцем ранее. На годовом окне портфель снизился на 4,9% после -3,7% месяцем ранее. По состоянию на 1 сентября объем портфеля кредитов составил 13,3 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в сентябре 2025 года, отметим, что недельные данные держались в диапазоне от 0,04% до 0,1%. За весь месяц была зафиксирована инфляция в размере 0,34% (в сентябре прошлого года инфляция составила 0,48%) после снижения цен на 0,40% в августе. С начала 2025 года цены увеличились на 4,29%. В годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция составила 7,98%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 8,14% на начало сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Месяц	2025	2024
Июнь	0,20%	0,64%
Июль	0,57%	1,14%
Август	-0,40%	0,20%
Сентябрь	0,34%	0,48%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В сентябре 2025 года среднее значение курса доллара выросло до 83,0 руб. после 80,1 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 82,9 руб. по сравнению с 80,3 руб. на конец августа. Исходя из комментариев Банка России, рубль в сентябре ослаб относительно основных иностранных валют. Объем чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами снизился на 21% относительно августа до \$4,9 млрд. Это произошло на фоне снижения цен на нефть и роста доли рублевой экспортной выручки и накопления иностранной валюты с целью погашения обязательств перед банками. При этом нетто-покупки физических лиц валюты остались на уровне предыдущего

месяца и составили 88,9 млрд руб. По данным ЦБ, суммарные покупки граждан с начала года составили 762 млрд руб., что в 1,4 раза меньше, чем в аналогичный период 2024 года.

Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

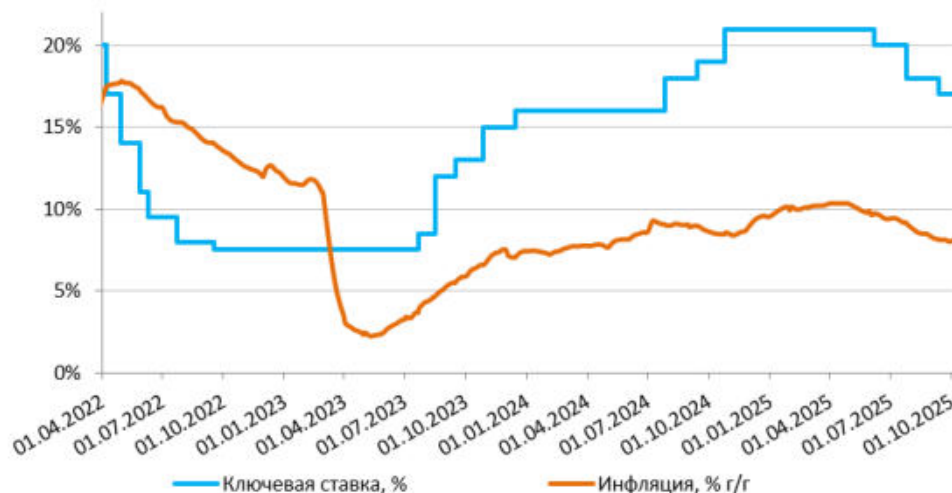
 bf.arsagera.ru 

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'25	81,6	78,6	80,2
Июнь'25	78,6	78,5	78,7
Июль'25	78,5	81,8	78,8
Август'25	81,8	80,3	80,1
Сентябрь'25	80,3	83,0	82,9

Отметим, что 12 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого регулятор снизил ключевую ставку на 1 п.п. до уровня 17,0% годовых. При этом решение регулятора оказалось относительно жестким, так как участники рынка в целом ожидали более мягкого решения, прогнозируя второе подряд снижение ставки широким шагом в 200 б.п. Снижение ставки Банк России сопровождал нейтральным сигналом, одновременно сохранив и указание на поддержание жесткости денежно-кредитных условий, необходимых для возвращения инфляции к цели в следующем году. В целом, можно констатировать, что риторика ЦБ ужесточилась, при этом акцент был сделан на остающихся повышенными инфляционных рисках, быстром восстановлении кредитования и бюджетной политике. Было отмечено, что изменение параметров бюджетной политики может потребовать корректировки денежно-кредитной политики, проводимой Банком России (уже после заседания ЦБ Минфин представил поправки в бюджет на 2025 год, исходя из которых планируемый дефицит был увеличен с 3,8 трлн руб. до 5,7 трлн руб.). Рынки акций и облигаций отреагировали негативно на итоги заседания Банка России.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

 bf.arsagera.ru 



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января-августа 2025 года Банк России опубликовал в октябре.

Показатель	Январь-август 2025 г.	Справочно: Январь-август 2024 г.	Изменение
 bf.arsagera.ru 			
Счет текущих операций	22,2	42,8	-48,1%
Торговый баланс	75,5	88,7	-14,9%
Баланс услуг	-31,9	-24,9	+28,1%
Баланс первичных и вторичных доходов	-21,5	-21,0	+2,4%
	1.09.25	1.09.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	689,458	613,715	+12,3%

По данным ЦБ, сальдо **счета текущих операций** платежного баланса в январе-августе 2025 года сформировалось положительным, в размере \$22,2 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$42,8 млрд (-48,1%). Снижение было обусловлено ослаблением **торгового баланса** и ростом дефицита **баланса услуг**. Так, профицит **торгового баланса** составил \$75,5 млрд, снизившись на 14,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Исходя из комментариев ЦБ, это произошло вследствие сокращения экспорта минеральных продуктов, частично компенсированного ростом поставок неэнергетических товаров, в то время как объемы импорта практически не изменились. Что касается дефицита **баланса услуг**, то он составил \$31,9 млрд, показав рост на 28,1% по сравнению со значением в соответствующем периоде годом ранее (-\$24,9 млрд). По пояснениям Банка России, расширение дефицита баланса услуг было вызвано существенным ростом импорта услуг, в том числе поездок и прочих услуг (среди которых услуги строительства) при незначительном росте экспорта. Переходя к **балансу первичных и вторичных доходов**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на незначительные 2,4% до \$21,5 млрд. Такая динамика обусловлена тем, что увеличение долларовой эквивалента личных трансфертов россиян в пользу зарубежных домохозяйств было в значительной степени компенсировано снижением начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало сентября на годовом окне вырос на 12,3% до \$689,5 млрд. Отметим, что рост объема ЗВР по-прежнему происходил на фоне увеличения цен на золото.

Выводы:

- Рост ВВП в августе 2025 года составил 0,4% к аналогичному периоду 2024 года после аналогичной динамики в июле. По итогам января-августа рост ВВП составил 1,0%;
- Промпроизводство в августе 2025 года в годовом выражении увеличилось на 0,5% после роста на 0,7% месяцем ранее. По итогам восьми месяцев рост промпроизводства составил 0,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-июля 2025 года составил 15,42 трлн руб., сократившись на 8,2% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в августе 2025 года составила 200 млрд руб. после 397 млрд руб. за июль, при этом по итогам января-августа 2025 года прибыль сектора составила 2,29 трлн руб. по сравнению с 2,43 трлн руб. годом ранее (-5,6%);
- Цены на потребительском рынке в сентябре увеличились на 0,34% после снижения на 0,40% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция замедлилась до 7,98% после 8,14% месяцем ранее. По итогам девяти месяцев 2025 года цены выросли на 4,29%;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре выросло до 83,0 руб. после 80,3 руб. месяцем ранее, что может частично объясняться снижением чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами по сравнению с августом. При этом на конец сентября курс доллара составил 82,9 руб.;
- Значение ключевой ставки Банка России по итогам заседания Совета директоров ЦБ было снижено на 1 п.п. до 17,0% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса страны, по итогам января-августа 2025 года составило \$22,2 млрд по сравнению с профицитом в \$42,8 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (-48,1%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-августе 2025 года составил \$75,5 млрд, снизившись на 14,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (\$88,7 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 сентября 2025 года на годовом окне вырос на 12,3% до \$689,5 млрд, преимущественно на фоне роста цен на золото.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье — жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица №8. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: объект недвижимости относится к рынку коммерческой недвижимости, сегмент – торговые помещения.

7.3. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы. 3 квартал 2025 г.²

Ключевые события

- > Ключевая ставка Центробанка РФ снижена в третий раз с начала года - до 17%. При сохранении тренда на снижение рынок торговой недвижимости вернется к активному развитию в среднесрочной перспективе.
- > Объем ввода торговых площадей за три квартала 2025 года достиг 108,9 тыс. м². До конца года ожидается ввод еще 221,9 тыс. м², что станет максимальным годовым показателем с 2022 года.
- > В III квартале открылось 2 новых объекта: 1 районный и 1 микрорайонный торговый центр.
- > Крупнейший в Европе торговый центр «Авиапарк» был выставлен на продажу.

² https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/884/Retail_Msc_rus_Q3_2025.pdf

> На Рязанском проспекте анонсирован новый проект с объемом инвестиций около 1 млрд рублей.

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	15,0/7,8
Открыто в I–III кв. 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	174,2/108,9
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	414,9/221,9
Доля вакантных площадей, %	5,2% (-1,6 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	601

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2024 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

Совокупный прирост предложения торговой недвижимости в Москве за девять месяцев 2025 г. составил 108,9 тыс. м². Всего открылось 10 торговых центров, а до конца года планируется ввод ещё 16 объектов с арендопригодной площадью 221,9 тыс. м², что станет рекордным показателем с 2022 г. Среди причин роста – отложенный ввод, так как открытие многих объектов было перенесено с 2024 г.

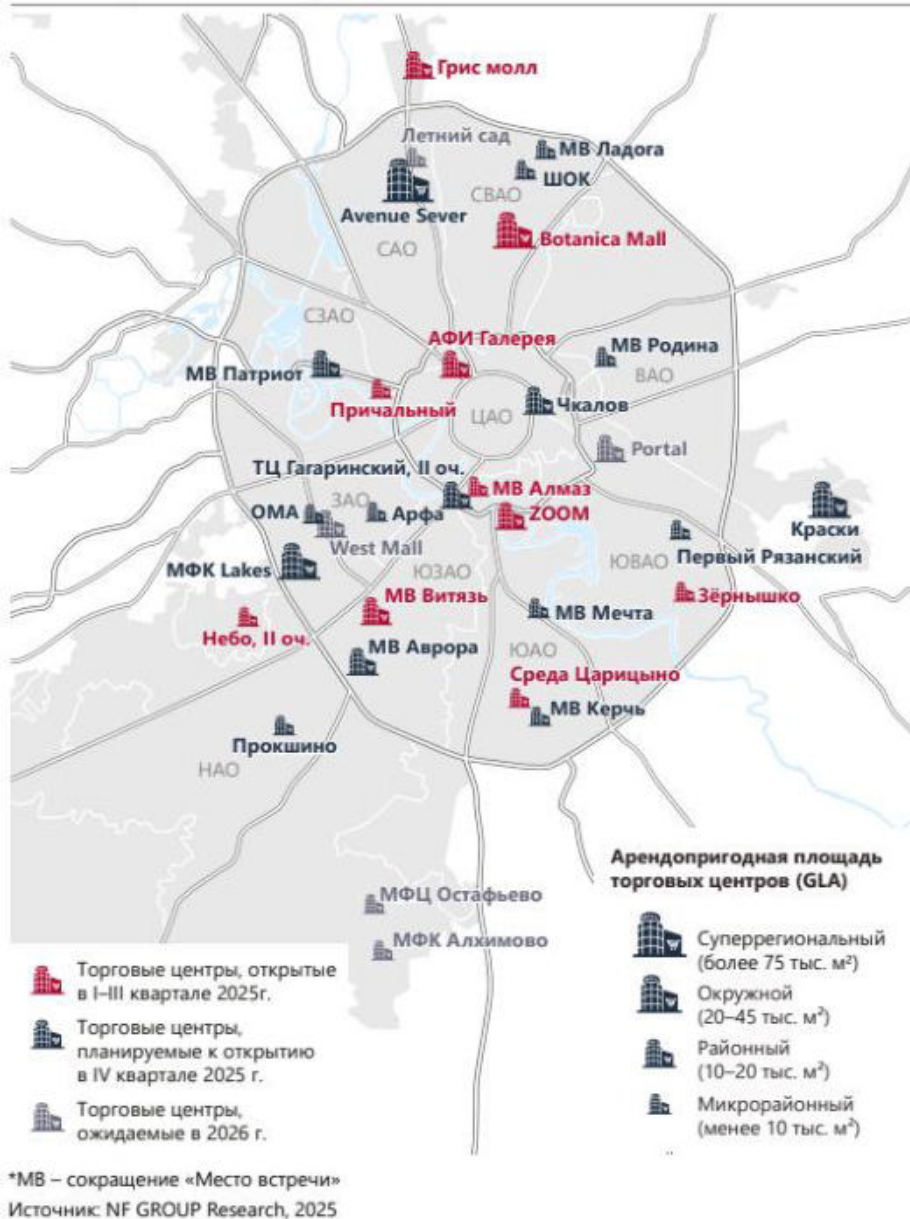
В III квартале 2025 г. продолжают открываться торговые центры: начали работу 2 объекта суммарной арендопригодной площадью 15,4 тыс. м². Этот показатель близок к уровню аналогичного периода 2024 года – 14,4 тыс. м².

В числе открытых объектов – культурно-досуговый центр «Грис молл» районного формата в Северо-Восточном административном округе (девелопер - Gris Group) с ключевыми арендаторами: Пятёрочка, Вкусвилл, М.Видео, DDX. Конкуренция в шаговой доступности отсутствует. Ранее ввод объекта планировался на 2024 год.

Также была введена вторая очередь ТРЦ «Небо» микрорайонного формата в Западном административном округе (девелопер – УК «СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ»). Проект имеет уникальное расположение внутри плотных жилых кварталов района Солнцево, а наполнение проекта – ресторан ProХинкали от Новиков групп, фитнес-центр DDX, усиливает социальную роль Проекта для жителей не только первичной зоны обслуживания, но и близлежащих районов города.

На рынке анонсировано два новых проекта: ТЦ «Рязанский» (6,6 тыс. м²) в составе ЖК «Первый Рязанский» и МФК с ТРЦ (27 тыс. м²) у станции метро Лухмановская. Оба объекта характеризуются выгодным местоположением: ТЦ «Рязанский» будет интегрирован в жилую застройку со сформированным трафиком, а проект у м. Лухмановская станет частью транспортно-пересадочного узла, что также позволяет рассчитывать на высокий транзитный поток.

«Торговые центры, открытые в Москве в I–III кварталах 2025 г. и запланированные к открытию в 2025 г.»



Однако необходимо отметить, что не весь пул проектов, анонсированных в начале 2025 года, будет открыт в этом году. Уже ряд проектов перенесены на 2026 год: МФК Алхимово, МФЦ Остафьево, West Mall, Portal, Летний сад.

Структура нового предложения продолжает формироваться торговыми центрами районного и микрорайонного формата. Их популярность связана с гарантированным трафиком благодаря расположению в жилой застройке и ориентации на удовлетворение ежедневных потребностей. Значительный вклад в развитие этих форматов внесла программа формирования «Мест приложения труда» при реализации жилых проектов, что гарантировало получение льгот жилыми застройщиками при реализации объектов коммерческой недвижимости, в том числе торговых центров. Вторым драйвером роста ТЦ в данном формате стала реконструкция бывших советских кинотеатров под проекты «Место встречи», которыми занимается ADG Group.

Торговые центры Москвы, открытые в 2025 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат	Девелопер	Открытие
Botanica Mall	СВАО	Ростокино	52 900	28 500	Окружной (20–45 тыс. м²)	Пионер	I кв. 2025
ЗУМ	ЮАО	Даниловский	30 000	19 500	Районный (10–20 тыс. м²)	ЛСР	I кв. 2025
Афи Галерея	ЦАО	Тверской	21 900	14 700	Районный (10–20 тыс. м²)	AFI Development	I кв. 2025
КДЦ Грис молл	СВАО	Северный	15 740	10 944	Районный (10–20 тыс. м²)	Gris Group	III кв. 2025
Место встречи Витязь	ЮЗАО	Коньково	17 600	10 900	Районный (10–20 тыс. м²)	ADG Group	I кв. 2025
ТЦ в составе ЖК Level Причальный	СЗАО	Хорошёв-о-Мневники	9 172	7 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	Level Group	II кв. 2025
Среда Царицыно	ЮАО	Бирюлево Восточное	8 600	5 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	Страна Девелопмент	II кв. 2025
Зёрнышко	ЮВАО	Люблино	6 700	4 600	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	Зёрнышко	I кв. 2025
Небо, II оч.	ЗАО	Солнцево	6 019	4 450	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	УК СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ	III кв. 2025
Место встречи Алмаз	ЮАО	Донской	5 600	3 400	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	ADG Group	II кв. 2025
Итого			174 231	108 994			

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика открытий новых торговых центров в Москве, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

Сохранение уровня вакантности в ключевых* торговых центрах Москвы на уровне 5,2% по итогам III квартала отражает сложившуюся сбалансированность рынка: ограниченный ввод новых торговых площадей на фоне низкого спроса. Если бы при текущем низком спросе на рынок вышли новые проекты, то это привело бы к росту вакантности. Ровно как резкое увеличение спроса приведет к снижению уровня вакансии до 2–3% и формированию острого дефицита качественного предложения.

При реализации всего пула анонсированных проектов до конца года в сегменте малых торговых центров ожидается временный рост вакантности, так как запланирован большой ввод новых площадей

именно в этом сегменте. Однако в течение 6–12 месяцев показатель вернется к привычным значениям, так как площади в малых торговых центрах поглощаются в течение первого операционного года.

В сегменте крупных торговых центров наблюдается другая ситуация: отсутствие новых проектов за последние 5 лет поддерживает вакантность на одном уровне без дополнительного давления. Такие проекты существуют давно, и свободные торговые площади в них заполняются в штатном порядке.

Спрос

На рынке продолжается ротация арендаторов: меняются не только бренды, но и профили внутри торговых центров. Для поддержания общего уровня заполняемости торговые центры продолжают делать ставку на форматы, увеличивающие время визита и создающие уникальный опыт за счет досугового и гастрономического опыта:

1. На рынок пусть и с меньшими темпами, но продолжают выходить новые международные бренды: американский бренд Guess Jeans открыл первый магазин в ТЦ «Охотный ряд», а итальянский спортивный бренд Карра пополнил пул арендаторов ТЦ «Columbus».

2. В ТЦ «Аркадия» на месте привычных бутиков создается торгово-ресторанная галерея площадью 7 800 м², что отражает современный тренд создания многофункциональных пространств, где совмещается торговля, развлечения и гастрономия.

3. Управляющая компания «Термы» представила новое направление - детские термальные комплексы, предназначенные для интеграции в торговые центры. Этот формат рассчитан на длительное посещение семьями и может стать новым досуговым якорем.

В условиях усиления конкуренции онлайн с офлайн одни интегрируются в экосистемы маркетплейсов, чтобы увеличить охват и узнаваемость среди новой для себя аудитории, а другие выступают за усиление давления на маркетплейсы и увеличение регуляторики в их работе:

1. Сеть «Рив Гош» подключилась к сервису самовывоза Wildberries, получив взамен собственный раздел в каталоге маркетплейса.

2. Крупные ретейлеры и маркетплейсы, включая «Яндекс Маркет» и «Ozon», выступили с инициативой по ограничению масштаба скидочного демпинга, что уравнивает конкурентные условия между онлайн и офлайн.

Ретейлеры развивают локальные форматы и точечное позиционирование, стремясь соответствовать запросам целевых аудиторий:

1. Популярность набирают мини-форматы магазинов ультра-удобства (ultra-convenience), которые специализируются на готовой еде: «Заряд от Магнита», «Select Перекресток», «Налету».

2. Ретейлеры стремятся подстроить свои форматы под разные целевые аудитории: «Дикси» запустил марки Ouch! для зумеров и O!Life для зожников.

3. Бренд Lime открыл флагманский магазин в ГУМе, что усиливает его позиционирование и потенциал к работе с международной аудиторией. Знаковое место на Красной площади обеспечивает туристический трафик и способствует росту узнаваемости на новых рынках, включая Ближний Восток и Азию.

4. «Магнит Косметик» сегментирует магазины по типам локаций и целевой аудитории: запуск бьюти-стора «Косметик Садовые Кварталы» в премиальном ЖК акцентирует внимание на премиум товарах. Магазины такого концепта продолжают открываться в мегаполисах в локациях с высокой концентрацией подходящей аудитории.

Ретейл продолжает искать новые рынки для международной экспансии:

1. Российские сети активно выходят на международные рынки: «Светофор» – в Бразилию, «ВкусВилл» – в Армению, «Sokolov» – в Туркменистан.

А также набирают обороты сделки «купли-продажи» российских сетей:

1. Объем сделок «купли-продажи» на внутреннем рынке превысил 60 млрд рублей, включая продажу «Sokolov», покупку «Магнитом» «Азбуки вкуса» и приобретение «Rendez-Vous» бренда «Maison David».

Ключевые события на рынке ретейла 3 квартал 2025

Категория	Событие	Бренд/Компания	Профиль	Локация
Новые открытия	Открытие первого магазина	Guess Jeans	Мужская и женская одежда	ТЦ Охотный ряд
	Открытие первого магазина	Kappa	Мужская и женская одежда	ТЦ Columbus
	Открытие новой точки	Dreame	БТиЭ	ТЦ Афимолл Сити
	Открытие новой точки	Studio 29	Женская одежда	ТЦ Авиапарк
	Открытие новой точки	Lime	Мужская и женская одежда	ТЦ ГУМ
Новые форматы	Обновленная концепция мини-формата	Заряд от Магнита	Продукты	Москва
	Обновленная концепция мини-формата	Select Перекресток от X5	Продукты	Москва
	Обновленная концепция мини-формата	Налету от X5	Продукты	Москва
	Обновленная концепция с премиум товарами	Косметик Садовые Кварталы	Товары для дома и косметика	Москва
	Запуск новых франшиз в ЖК	Special от One Price Coffee	Продукты	Москва
	Запуск городского бренда	Москва	Сувенирные товары	Москва
	Запуск бренда для зумеров и зожников	Дикси запустил марки Ouch! и O!Life	Продукты	Россия
Международная экспансия	Выход на рынок Бразилии	Светофор/ Vantajoso	Продукты	Бразилия
	Заявление о выходе на рынок Китая	Золотое Яблоко	Косметика и парфюмерия	Китай
	Открытие премиум-магазина	Sokolov	Ювелирные изделия	Туркменистан
	Открытие магазина	ВкусВилл	Продукты	Армения
Сделки купли-продажи	Продажа бизнеса	Sokolov	Ювелирные изделия	Россия
	Продажа строившегося ТЦ	Леруа Мерлен	Товары для дома	Видное Парк
	Ожидание продажи "Рив Гош"	Wildberries & Russ выкупает «Рив Гош»	Косметика и парфюмерия	Россия
	Покупка сети	Магнит приобрел Азбуку вкуса	Продукты	Россия
	Покупка бренда	Rendez-Vous приобрел Maison David	Мужская и женская одежда	Россия
Закрытия	Уход с рынка	Etam	Домашняя одежда	Россия
	Заявление об уходе	Yollo	Мужская и женская одежда	Россия
	Переход в онлайн	Inspire Girls	Мужская и женская одежда	Россия

Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

За прошедшие 9 месяцев арендные ставки не изменились.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товаро-оборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (< 1 500 м²)		0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

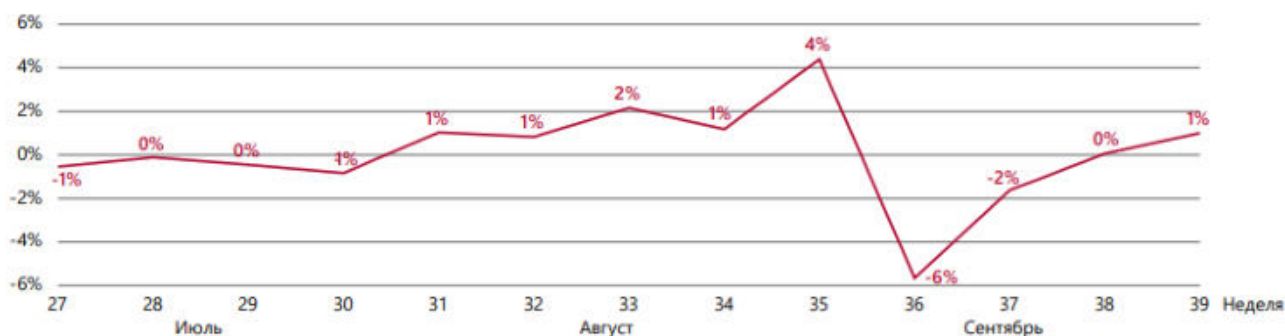
Посещаемость

В III квартале 2025 года посещаемость торговых центров Москвы демонстрировала нестабильную динамику. После умеренных колебаний в июле и августе в пределах $\pm 1\%$ последовал резкий рост на $+4\%$ в конце лета, сменившийся снижением до -6% в начале осени. Показатель стабилизировался к концу квартала после сезонных колебаний, связанных с подготовкой к учебному году.

Малоформатные и крупноформатные торговые центры демонстрируют разнонаправленную динамику посещаемости. Районные форматы сохраняют устойчивый рост показателя относительно 2024 года, достигая пика в феврале ($+10\%$) и поддерживая положительную динамику в течение 9 месяцев. Напротив, торговые центры окружного формата показывают стабильно отрицательные значения с тенденцией к ухудшению в сентябре (-11%).

В сегментах региональных и суперрегиональных торговых центров наблюдается чередование периодов роста и снижения посещаемости. Наибольшая активность была в апреле (7% и 3%), мае (5% и 2%) и августе (5% и 3%), что коррелирует с праздничными периодами и сезонами отпусков.

Динамика посещаемости торговых центров Москвы по неделям в течение III кв. 2025 г. в сравнении с предыдущей неделей

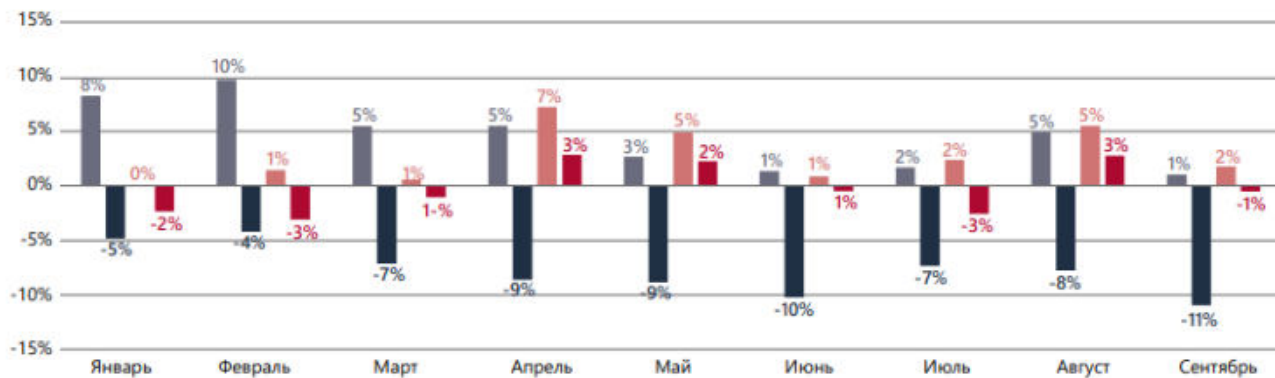


Источник: Mall Index от Focus Technologies, 2025

Высокая посещаемость районных торговых центров подтверждает тренд на востребованность объектов в шаговой доступности. Данная динамика отражает предпочтения потребителей локальных форматов торговли, позволяющих удовлетворить повседневные потребности без необходимости совершения длительных поездок. Низкие показатели окружных форматов свидетельствуют об их уязвимости в условиях конкуренции как с крупными торговыми центрами, предлагающими комплексный досуг, так и с малыми форматами, обеспечивающими удобство и экономию времени.

Уровень посещаемости торговых центров Москвы разных форматов в III кв. 2025 г. в сравнении с аналогичным периодом 2024 г.

- ТЦ микрорайонного и районного формата к уровню 2024 г.
- ТЦ окружного формата к уровню 2024 г.
- ТЦ регионального формата к уровню 2024 г.
- ТЦ суперрегионального формата к уровню 2024 г.



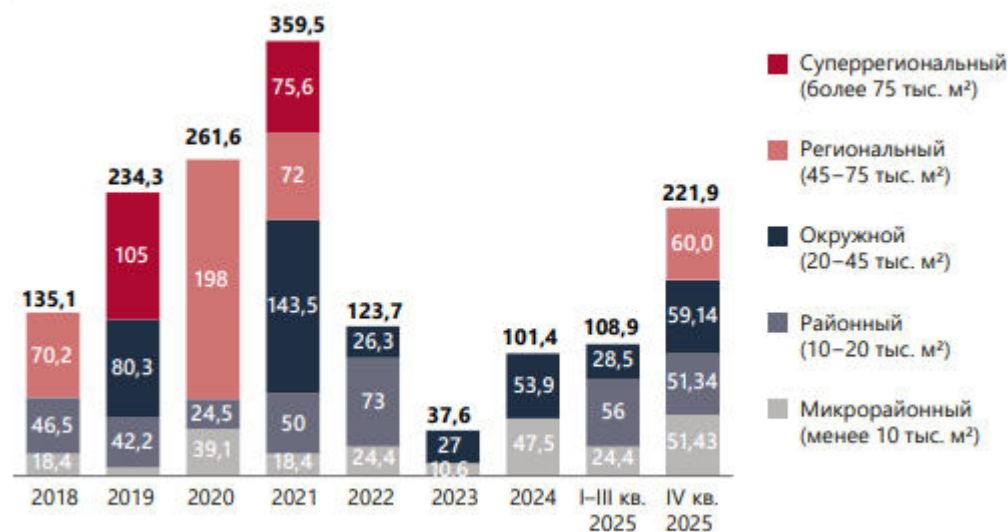
Источник: Mall Index от Focus Technologies, 2025

Прогноз

До конца года ожидается рекордный за трёхлетний период прирост торговых площадей – 221,9 тыс. м² благодаря вводу 16 новых объектов. Большую часть из них составят объекты районного и микрорайонного формата, а ключевым событием станет открытие торгового центра регионального формата - ТЦ Avenue Sever.

Большой объем ввода в краткосрочной перспективе приведет к росту уровня вакантности, однако показатель постепенно снизится из-за устойчивого спроса со стороны ретейлеров на такие объекты.

Структура открытых торговых центров в Москве, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Торговые центры Москвы, открытие которых ожидается в IV кв. 2025 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, м²	Арендо-пригодная площадь, м²	Формат	Девелопер
Avenue Sever (экс-ТПУ Селигерская)	САО	Бескудниковский	114 000	60 000	Региональный (45–75 тыс. м²)	ГК Ташир
Краски (ТПУ Некрасовка)	ЮВАО	Некрасовка	58 000	35 000	Окружной (20–45 тыс. м²)	ООО Три эс ритейл
МФК Lakes	ЗАО	Очаково-Матвеевское	54 430	24 136	Окружной (20–45 тыс. м²)	ПИК
ТЦ Гагаринский, II оч.*	ЮАО	Донской	36 000	16 800	Районный (10–20 тыс. м²)	-
Чкалов*	ЦАО	Басманный	24 763	12 350	Районный (10–20 тыс. м²)	IKON Development
Место встречи Аврора	ЮЗАО	Теплый Стан	18 900	11 190	Районный (10–20 тыс. м²)	ADG Group
Место встречи Патриот*	СЗАО	Хорошево-Мневники	21 500	11 000	Районный (10–20 тыс. м²)	ADG Group
Место встречи Керчь	ЮАО	Бирюлёво Восточное	13 763	8 522	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	ADG Group
ОМА	ЗАО	Очаково-Матвеевское	17 930	8 380	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	ПИК
Прокшино*	НАО	поселение Сосенское	9 000	8 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	A101
Место встречи Мечта	ЮАО	Москворечье-Сабурово	8 522	7 516	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	ADG Group
Место встречи Ладога*	СВАО	Северное Медведково	6 865	6 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	ADG Group
Арфа	ЗАО	Раменки	14 500	5 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	Нахичевань Инвест
Место встречи Родина	ВАО	Соколиная гора	5 601	4 508	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	ADG Group
ТЦ ШОК	СВАО	Южное Медведково	4 500	3 500	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	ГалтСтрой
Первый Рязанский	ЮВАО	Рязанский	6 581	-	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)	SIS Development
Итого			414 855	221 902		

* торговые центры, открытие которых ожидалось в 2024 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Далее приведены результаты мониторинга цен предложений по аренде торговых помещений в локации объекта оценки.

Таблица №9. Мониторинг цен предложений по аренде

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м/год, без НДС (20%), без ЭР и КП ³	Источник информации	Описание	Примечание
1	Москва, ул. Островитянова, 13	20	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/322054769	Арт. 117401698 Предлагается помещение свободного назначения на пересечение улиц Островитянова и Академика Волгина, ЮЗАО, метро Коньково. Высокий пешеходный трафик объясняется большим количеством студентов и развитой инфраструктурой района. Первый этаж жилого дома. Отдельный вход. Стихийная бесплатная парковка.	Сопоставим по местоположению, назначению, площади. Использовался в расчетах.
2	Москва, ул. Островитянова, 9	81,4	18 367	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7781023561?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Сдаётся нежилое помещение, находящиеся на 1-м этаже, многоквартирного жилого дома, вход отдельный, с улицы. Общая площадь 81,4м2. После косметического ремонта. Подробности по телефону. Алексей.	Сопоставим по местоположению, назначению и площади. Использовался в расчетах.
3	Москва, Профсоюзная ул., 103А	25	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/323693502	Под кофейню, рядом с Пятёрочка 25 м², в плотном жилом массиве с высоким пешеходным трафиком. Помещение свободного назначения формата street-retail. Преимущества объекта: 1-й этаж в ОСЗ, центральный блок; интенсивный поток жителей и проходящих к метро; остекление и большие рекламные возможности (размещение вывесок по регламенту г. Москвы); рядом сетевые арендаторы: Пятёрочка, аптека, озон; парковка перед помещением и во дворе. Технические параметры: площадь: 25 м² можем предложить площадь больше. высота потолков: 3,5 м; мощность: по запросу; Отлично подойдет: Кофе с собой; Салон бьюти Свяжитесь со мной, чтобы договориться о просмотре! ЛОТ 117-103611	Сопоставим по местоположению, назначению и площади. Использовался в расчетах.
4	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Новочеремушкинская ул., 66к1	32,4	21 605	https://www.cian.ru/rent/commercial/309989852	Сдаётся нежилое помещение, 32,4 кв м. Вход общий с нашей аптекой. Сан узел общий с аптекой. Часы работы с 9:00 до 22:00 Из навигации возможно только размещение информационной таблички сбоку от входа.	Субаренда. Не использовался в расчетах.
5	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Академика Анохина, 58	39	25 642	https://www.cian.ru/rent/commercial/323655115	Сдается торговая площадь в ТЦ А58, прикассовая зона магазина Перекресток. Высокая проходимость. Охраняемая территория, видеонаблюдение. В цену входит НДС, коммунальные и эксплуатационные услуги отдельно.	По верхней границе рынка. Не использовался в расчетах.
6	Москва, ул. Академика Волгина, 31К3	55	29 455	https://www.cian.ru/rent/commercial/321931191	ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ! Сдается помещение 55 м2 по адресу: Ак. Волгина, 31 к 3 (15 мин пешком от метро Коньково или Беляево). Первый этаж жилого дома. Общая входная группа с магазином ВкусВилл. Помещение с большими витражными окнами. Высота потолков 5,5 метров. Выделенная мощность 30 кВт. Подведены все коммуникации, отдельный санузел. Круглосуточный доступ. Помещение отлично подойдет под: аптеку, продукты, услуги, пункт выдачи, зоомагазин, салон красоты и др. Аренда 135 000 руб/мес. ЗВОНИТЕ!	По верхней границе рынка. Не использовался в расчетах.

³ Без коммунальных платежей (13,4%) и эксплуатационных расходов (10,1%). По данным Справочника Оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м/год, без НДС (20%), без ЭР и КПЗ	Источник информации	Описание	Примечание
7	Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 85	172	8 148	https://www.cian.ru/rent/commercial/316987825	Прямая аренда от собственника, помещение свободного назначения. Общая площадь 172 м2. Этаж цокольный. В помещении есть 2 окна. Отдельный вход со двора через арку. Первое помещение. Зально - кабинетная планировка. Арендная ставка 150 000 т. р. + счетчики (первые 6 месяцев) свет, вода , далее по открытию метро на усмотрение собственника цена обсуждается, 250 м от станции метро. Рассмотрим под любой вид деятельности. Идеально подойдет под ПВЗ, офис, шоурум, Звоните, оперативный показ.	По нижней границе рынка. Не использовался в расчетах.
Минимальное значение			8 148			
Максимальное значение			29 455			

Диапазон цен предложений по аренде торговых помещений в локации объекта оценки составляет 8 148 – 29 455 руб./кв.м/год, без НДС (20%), без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.

Условия рынка

Дата предложения

Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты сдачи в аренду величина ставки арендной платы может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости

Условия торга. Реальные сделки по аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг, но в большинстве случаев она не превышает 25%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах)

Для определения Ктерр для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. ниже.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. ниже.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{ооо} / I_{оа},$$

Где

Ктерр – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

И_{оо} – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

И_{оа} – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
К	Калужская	2.14
	Кантемировская	1.85
	Каховская	2.14
	Каширская	1.85
	Киевская	2.96
	Китай-город	3.75
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.64
	Комсомольская	3.09
Т	Коньково	2.14
	Таганская	3.02
	Тверская	3.71
	Театральная	3.75
	Текстильщики	1.93
	Теплый Стан	1.82
	Терехово	2.44
	Технопарк	2.39
	Тимирязевская	2.20
	Третьяковская	3.88
	Тропарево	2.29
У	Угрешская	2.39
	Улица 1905 года	3.30
	Улица академика Янгеля	1.90
	Улица Горчакова	1.64
	Улица Дмитриевского	1.61
	Улица Скобелевская	1.64
	Улица Старокачаловская	1.85
	Университет	2.82
	Университет дружбы народов	2.14

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС.
АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.
Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: г. Москва

Удаленность от метро

Корректировка Кудаление на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл. ниже. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$\text{Кудаление} = 0,90 - (0,005 \times \text{Тдм}),$$

Где

Кудаление – корректировка на удаление от станции метрополитена;

Тдм – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС.
АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.
Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: г. Москва

Площадь объекта.

При прочих равных условиях, меньшие площади имеют более высокую в пересчете на единицу ставку аренды, т.к. имеют более высокую степень коммерческой привлекательности для инвестора.

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,42	1,57	1,73	1,87
	20–50	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,65
	50–100	0,79	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,48
	100–300	0,71	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,32
	300–500	0,64	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,19
	500–1000	0,58	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,08
	1000>	0,53	0,60	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00

Справочник ABN Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 01.01.2025г.

Этаж.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Справочник ABN Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 01.01.2025г.

Тип входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,21	1,11	1,31

Справочник ABN Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 01.01.2025г.

Состояние отделки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

Справочник ABN Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 01.01.2025г.

Тип доступа

Таблица 61. Значения корректировок для фактора «Ограничение доступа»

Объект с ограниченным доступом	Объект на закрытой территории с организованным доступом	Объекты со свободным доступом
0,78 (0,70 - 0,85)	0,85 (0,80 - 0,90)	1,00

Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»

Экономические характеристики.

Эксплуатационные расходы на содержание объекта

Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при аренде помещения будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.

Коммунальные платежи

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- арендная плата не включает коммунальные платежи («коммунальные сверх»);
- арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,1%	7,0%
Водоснабжение и канализация	3,1%	1,7%	4,4%
Отопление	5,2%	3,2%	7,1%
Итого коммунальные платежи	13,3%	8,1%	18,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,9%	1,7%	4,1%
Интернет и средства связи	1,6%	0,8%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,4%	3,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,6%	1,4%	3,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	16,2%	8,7%	23,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	6,6%	12,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» Под. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород

7.6. Основные выводы относительно рынка сегмента объекта оценки

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, сегмент – торговые помещения.

Диапазон цен предложений по аренде торговых помещений в локации объекта оценки составляет 8 148 – 29 455 руб./кв.м/год, без НДС (20%), без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Расположение объекта аренды можно охарактеризовать как хорошее для расположения объектов коммерческой недвижимости, сходной с объектом аренды, и как следствие среднюю ликвидность объекта аренды.

Рынок аренды коммерческой недвижимости в г. Москве активный. В данном сегменте рынка спрос и предложение уравнивают друг друга.

Задачей оценки является достижение итогового результата возможными способами и подходами. Сведений о ценах предложений по аренде достаточно, чтобы применить сравнительный подход.

8. Описание процесса оценки

8.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022, процесс оценки включает следующие действия:

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

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Москвы.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций. Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты. Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки. Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками помещения объект оценки может рассматриваться как торговое помещение (продажа продовольственных товаров (кроме запрещенных товаров, в том числе алкогольной и табачной продукции))

Вывод: наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки - торговое помещение (продажа продовольственных товаров (кроме запрещенных товаров, в том числе алкогольной и табачной продукции))

8.3. Подходы к оценке

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе

подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Основные этапы при данном подходе:

- обоснование набора ценообразующих факторов. В качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования;
- на основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.
- выбор удельных единиц сравнения;
- сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов;
- по результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой;
- обработка данных о ценах объектов-аналогов с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки;
- определение итогового показателя рыночной арендной ставки объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

8.3.2. Затратный подход

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

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения.

При оценке величины ставки арендной платы или арендной платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав -

пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход к оценке рыночной ставки арендной платы за право пользования объектами аренды реализуется методом компенсации издержек доходами.

Порядок расчета рыночной арендной ставки на основе затратного подхода методом компенсации издержек доходами представлен ниже.

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды (V).
2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (NOI) от объекта аренды умножением рыночной стоимости объекта недвижимости – объекта аренды на коэффициент капитализации.
4. Определить величину операционных расходов (OP), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:
 - ✓ налог на имущество – согласно действующему законодательству;
 - ✓ затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
 - ✓ минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
 - ✓ платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
 - ✓ отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).
5. Определить требуемый действительный валовой доход (EGI) от объекта аренды как сумму требуемого NOI и учтенных OP .
6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды.
7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате ($V\&L$).
8. Определить требуемый потенциальный валовой доход (PGI) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей $V\&L$ за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды (PA).
9. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение PGI к общей площади объекта аренды.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

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

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

8.3.4. Обоснование выбора подходов и методов

При оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды объектом недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка аренды нежилых помещений. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объекта в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости помещений затратным подходом возможны значительные погрешности. Затратный подход не применялся.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. То есть подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

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

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Также оценщику не предоставлена информация, необходимая для расчета потенциальных потоков доходов арендатора. Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применим по отношению к рассматриваемому объекту. Доходный подход не применялся.

В связи с тем, что рынок аренды в г. Москве развит, Оценщик счел целесообразным при оценке рыночной стоимости права аренды объектов недвижимости в течение одного платежного периода применить только сравнительный подход. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры современного рынка аренды объектов, аналогичных объектам аренды. Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет при использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости права аренды объектов недвижимости, получить достаточно надежные и достоверные результаты.

Исходя из вышеизложенного, Оценщик счел возможным для определения рыночной стоимости права аренды объектов недвижимости применить только сравнительный подход.

8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

- где V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- K – количество аналогов
- V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

- где P_i – цена i -го объекта-аналога;
- N – количество ценообразующих факторов;
- D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

При определении ставки арендной платы торговые, офисные, складские и производственные здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади) в год.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м площади в год.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Согласно выводам, приведенным в разд. «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего отчета, объект оценки позиционируется в качестве торгового помещения (продажа продовольственных товаров (кроме запрещенных товаров, в том числе алкогольной и табачной продукции)). Подробная характеристика оцениваемого объекта приведена в разд. «Описание объекта оценки».

Для определения величины стоимости аренды была проанализирована информация о ряде предложений по аренде помещений, сравнимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам (местоположение, назначение, площадь). Расчёт величины арендной ставки для объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица №10. Расчет ставки арендной платы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание аналогов				
Местоположение				
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15	Москва, ул. Островитянова, 13	Москва, ул. Островитянова, 9	Москва, Профсоюзная ул., 103А
Станция метро	Университет дружбы народов	Тропарево	Университет дружбы народов	Коньково
Удаленность от метро	7 мин. пешком	20 мин. пешком	13 мин. пешком	5 мин. пешком
Технические характеристики				
Общая площадь, кв.м.	68,3	20,0	81,4	25,0
Назначение	торговое	ПСН с возможностью использовать как торговое	ПСН с возможностью использовать как торговое	ПСН с возможностью использовать как торговое
Этаж	Подвал, 1	1	1	1
Тип входа	общий вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Состояние помещения	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Доступ к объекту	ограниченный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Цена предложения, руб./кв.м/год	-	24 000	23 592	19 200
Наличие НДС (20%)	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Цена предложения, руб./кв.м/год, без НДС	-	24 000	23 592	19 200
Эксплуатационные расходы	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку	не включены в ставку
Коммунальные платежи	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку	не включены в ставку
Источник информации	данные, предоставленные заказчиком	https://www.cian.ru/rent/commercial/322054769	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7781023561?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/323693502
Расчет рыночной стоимости права аренды				
Корректировка на дату предложения				
Дата предложения	10.11.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		24 000	23 592	19 200
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		24 000	23 592	19 200
Корректировка на торг				
Коэффициент корректировки		0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		22 800	22 412	18 240
Корректировка на местоположение				
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва,	Москва, ул. Островитянова, 13	Москва, ул. Островитянова, 9	Москва, Профсоюзная ул., 103А

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15			
Станция метро	Университет дружбы народов	Тропарево	Университет дружбы народов	Коньково
Индекс станции метро	2,14	2,29	2,14	2,14
Коэффициент корректировки		0,93	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		21 204	22 412	18 240
Удаленность от метро	7 мин. пешком	20 мин. пешком	13 мин. пешком	5 мин. пешком
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		21 204	22 412	18 240
Корректировка на различие физических характеристик				
Назначение	торговое	ПСН с возможностью использовать как торговое	ПСН с возможностью использовать как торговое	ПСН с возможностью использовать как торговое
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		21 204	22 412	18 240
Общая площадь, кв.м.	68,3	20,0	81,4	25,0
Коэффициент корректировки		0,89	1,00	0,89
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		18 872	22 412	16 234
Этаж	1, подвал	1	1	1
Коэффициент корректировки		0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		17 362	20 619	14 935
Тип входа	общий вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		17 362	20 619	14 935
Состояние помещения	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		17 362	20 619	14 935
Доступ к объекту	ограниченный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Коэффициент корректировки		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		14 758	17 526	12 695
Эксплуатационные расходы	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку	не включены в ставку
Коэффициент корректировки		1,00	0,899	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		14 758	15 756	12 695
Коммунальные платежи	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку	не включены в ставку
Корректировка		1,00	0,866	1,00
Скорректированная стоимость,		14 758	13 645	12 695

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
руб./кв.м./год				
Валовая коррекция		41,00	47,00	34,00
Удельный вес аналога		0,0238	0,0208	0,0286
Валовая коррекция		0,33	0,28	0,39
коэффициент вариации		7,54%		
Рыночная стоимость права пользования и владения, без НДС, без КП и ЭР, руб/кв.м/год		13 642		

Проверка полученных значений на соответствие рыночным данным

Диапазон цен предложений по аренде торговых помещений в локации объекта оценки составляет 8 148 – 29 455 руб./кв.м/год, без НДС (20%), без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Вывод: полученное значение в размере 13 642 руб./кв.м/год, без НДС (20%), без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, находится в указанном диапазоне и соответствует рыночным данным.

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Корректировка не вводилась

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов актуальна на дату оценки, корректировка не вводилась.

Отличие цены предложения от цены сделки

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу.

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены.

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

В рамках настоящего Отчета скидка на торг принята на уровне 0,95.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Нахождение объектов в территориально-ценовых зонах

Для определения Ктерр для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. ниже.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. ниже.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{оо} \div I_{оа},$$

Где

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{оо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{оа}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
К	Калужская	2.14
	Кантемировская	1.85
	Каховская	2.14
	Каширская	1.85
	Киевская	2.96
	Китай-город	3.75
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.64
	Комсомольская	3.09
	Коньково	2.14
Т	Таганская	3.02
	Тверская	3.71
	Театральная	3.75
	Текстильщики	1.93
	Теплый Стан	1.82
	Терехово	2.44
	Технопарк	2.39
	Тимирязевская	2.20
	Третьяковская	3.88
	Тропарево	2.29
У	Угрешская	2.39
	Улица 1905 года	3.30
	Улица академика Янгеля	1.90
	Улица Горчакова	1.64
	Улица Дмитриевского	1.61
	Улица Скобелевская	1.64
	Улица Старокачаловская	1.85
	Университет	2.82
	Университет дружбы народов	2.14

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС.
АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: г. Москва

Удаленность от метро

Объект оценки предназначен для пользования учащимися и сотрудниками учебного заведения. Удаленность от метро в данном случае не является ценообразующим фактором, корректировка не вводилась.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Назначение

Объект оценки и аналоги №1-3 сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

Общая площадь

У объекта оценки и у аналога № 2 сопоставимые площади, корректировка не вводилась. У аналогов №1,3 площадь меньше площади объекта оценки, корректировка составила по 0,89.

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,42	1,57	1,73	1,87
	20-50	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,65
	50-100	0,79	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,48
	100-300	0,71	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,32
	300-500	0,64	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,19
	500-1000	0,58	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,08
	1000>	0,53	0,60	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00

Справочник ABN Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 01.01.2025г.

Этаж

Объект оценки расположен в подвале (31,6 кв.м, доля в общей площади 0,46) и на 1 этаже (36,7 кв.м, доля в общей площади 36,7 кв.м). Аналоги №1-3 расположены на 1 этаже, корректировка составила по 0,89.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Справочник ABN Group. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 01.01.2025г.

Расчет корректировки представлен в таблице далее

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
доля подвала	0,46			
доля цоколя				
доля 1 этажа	0,54	1,00	1,00	1,00
доля 2 этажа				
Поправка цоколь	0,89	0,89	0,89	0,89
Поправка на подвал	0,82	0,82	0,82	0,82
Поправка на 2 этаж	0,92	0,92	0,92	0,92
Корректировка		0,92	0,92	0,92

$= (B91*B96+B92*B95+B93+B94*B97)/(C91*C96+C92*C95+C93+C94*C97)$

	A	B	C	D	E
88					
89					
90	Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
91	доля подвала	0,46			
92	доля цоколя				
93	доля 1 этажа	0,54	1,00	1,00	1,00
94	доля 2 этажа				
95	Поправка цоколь	0,89	0,89	0,89	0,89
96	Поправка на подвал	0,82	0,82	0,82	0,82
97	Поправка на 2 этаж	0,92	0,92	0,92	0,92
98	Корректировка		$= (B91*B96+B92*B95+B93+B94*B97)/(C91*C96+C92*C95+C93+C94*C97)$		

Тип входа

Объект оценки предназначен для пользования учащимися и сотрудниками учебного заведения. Тип входа в данном случае не является ценообразующим фактором, корректировка не вводилась.

Состояние отделки

Объект оценки и аналоги №1-3 сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

Тип доступа

Объект оценки расположен на территории с ограниченным доступом, что не позволяет привлечь дополнительный поток покупателей. У аналогов № 1-3 доступ свободный, корректировка составила по 0,85.

Таблица 61. Значения корректировок для фактора «Ограничение доступа»

Объект с ограниченным доступом	Объект на закрытой территории с организованным доступом	Объекты со свободным доступом
0,78 (0,70 - 0,85)	0,85 (0,80 - 0,90)	1,00

Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи на содержание объекта

Ставка аренды аналогов № 1,3 не включает эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, корректировка не вводилась.

Ставка аренды аналога № 2 включает эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Корректировка на эксплуатационные расходы составила 0,899 (1-0,101). Корректировка на коммунальные платежи составила 0,866 (1-0,134).

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,1%	7,0%
Водоснабжение и канализация	3,1%	1,7%	4,4%
Отопление	5,2%	3,2%	7,1%
Итого коммунальные платежи	13,3%	8,1%	18,5%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,9%	1,7%	4,1%
Интернет и средства связи	1,6%	0,8%	2,4%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,4%	3,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,6%	1,4%	3,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	16,2%	8,7%	23,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	6,6%	12,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» Под. ред. Лейфера Л.А. Н. Новгород

9. Согласование результатов оценки

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. Так как в данном отчете использовался только сравнительный подход, согласования результатов не требуется. Результаты оценки рыночной стоимости представлены ниже.

Результаты, полученные при применении различных подходов:

Наименование объекта оценки	Результаты расчетов стоимости при использовании подходов к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
нежилое помещение общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенное в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования, без учета НДС (20%), эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, руб. /кв.м/год	Не применялся	13 642	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина права временного владения и пользования, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб.					
	1 кв.м площади в год		Всей площади в год		Всей площади в месяц	
	без НДС (20%)	с НДС (20%)	без НДС (20%)	с НДС (20%)	без НДС (20%)	с НДС (20%)
Рыночная стоимость права временного владения и пользования нежилым помещением общей площадью 68,3 кв.м, подвал, помещ. №1, комн. № 16, 1 этаж, помещ. «за итогом», комн. №10, часть комн. №9, расположенным в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Миклухо-Маклая, д. 15	13 642	16 370	931 749	1 118 099	77 646	93 175

Оценщик:

член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 01158 от 26 сентября 2018 г.

Зубова Е.В.

07 августа 2026 г.



10. Список использованных источников

10.1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО РАО.

10.2. Справочная литература

- Справочник ABN Group. Корректировки. Применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). Москва, 01.01.2025.
- Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.
- Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»
- Internet-ресурсы.

10.3. Методическая литература

- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

11. Приложения к отчету

11.1. Приложение 1. Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

11.2. Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Зубовой Елены Владимировны

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

о том, что Зубова Елена Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«26» сентября 2018 года за регистрационным номером № 01158.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 036162-1 от 12.04.2024, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» июля 2025г.

Дата составления выписки «09» июля 2025г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Зубовой Елены Владимировны

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

о том, что Зубова Елена Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«26» сентября 2018 года за регистрационным номером № 01158.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 036162-1 от 12.04.2024, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

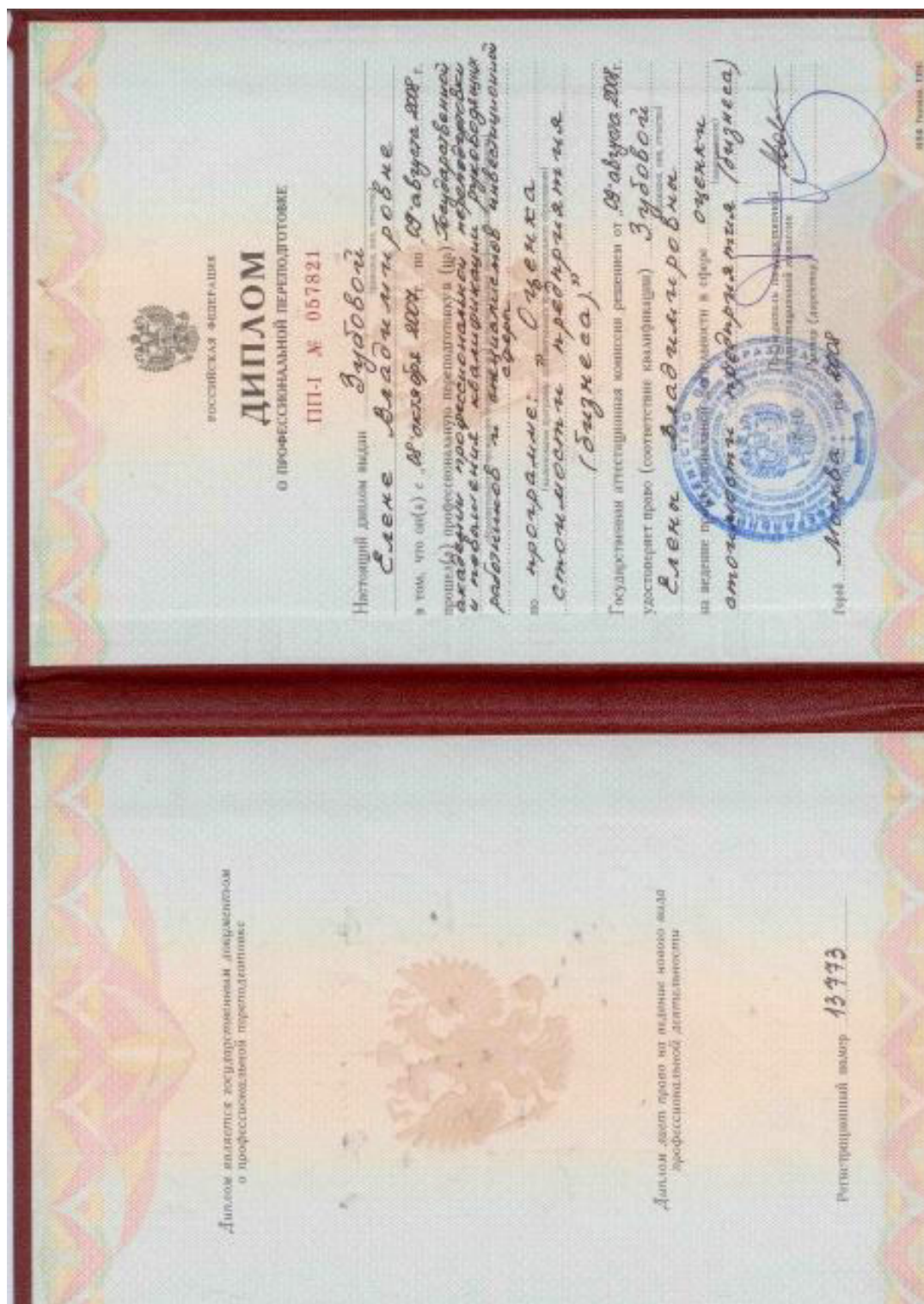
Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» марта 2026г.

Дата составления выписки «04» марта 2026г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018745-1 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Зубова Елена Владимировна

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

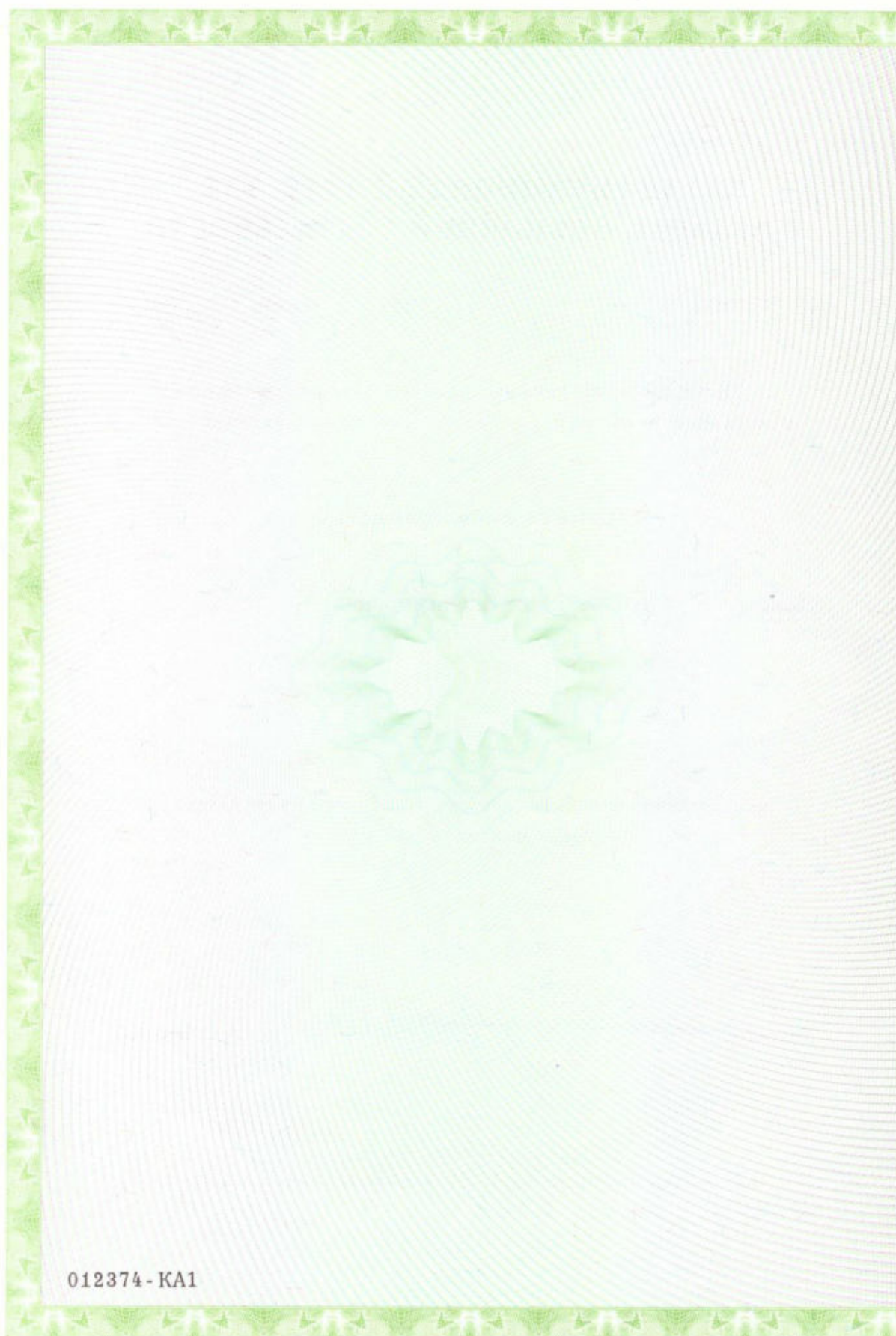
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 24 г.

АО «СПУДИН», Москва, 2000 г. - 40 - ТЗ-14-877



012374 - KA1

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2742831979

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» января 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «Ай-Эс Консалтинг» Юридический адрес: 127434, Москва г, Дмитровское ш, дом № 25, корпус 1, оф. эт. 1, пом. XXIII, ком.2, оф. 4 ОГРН 1107746339447 ИНН 7713706472 E – mail Sales@iscons.ru тел. +7 (495) 646-61-65 р/с 40702810238000065885 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.01.2025г. по 24 часа 00 минут 01.01.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	29.900 (двадцать девять тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2742831979 от 02.01.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ИП Кудряшов Игорь Андреевич Код 26961

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *Антимонов А.В.*



Страховщик

М.П. *ИП Кудряшов И.А.*

По Доверенности в порядке передоверия
922/2742831979/26978161 от 02.01.2025





г. Москва, Нагорный пр-д, д.6, тел. (495) 730-30-00, факс (495) 956-25-85

ПОЛИС № 922/2747089328
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «15» января 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «Ай-Эс Консалтинг» Юридический адрес: 127434, Москва г., Дмитровское ш., дом № 25, корпус 1, оф. эт. 1, пом. XXIII, ком.2, оф. 4 ОГРН 1107746339447 ИНН 7713706472 E – mail Sales@iscons.ru тел. +7 (495) 646-61-65 p/c 40702810238000065885 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
Застрахованный:	Ф.И.О. Зубова Елена Владимировна. Дата рождения: 05.08.1979 г. Адрес по месту регистрации: Московская обл., г Щёлково, рп Монино, ул Маслова, д 11, кв 14 Паспорт: 4624№766029, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 08.10.2024г. Член СРО оценщиков: Региональная ассоциация оценщиков (РАО) E-mail: Sales@iscons.ru тел. +7 (495) 646-61-65
Представитель страховщика:	ИП Кудряшов Игорь Андреевич Код 26978161

1. Срок действия полиса:	Один год, с 00 часов 00 минут 15.01.2025, по 24 часа 00 минут 14.01.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 15.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	6.000.000 (шесть миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5 814.00 (пять тысяч восемьсот сорок четыре) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2747089328 от 15.01.2025 - Правила страхования.
Экземпляр Правил страхования и Полиса, с упомянутыми Правилами страхования, оформлен и согласен	

Страхователь



По Доверенности в порядке передоверия № РГ-Д-401-58-922-2747089328/26978161 от 15.01.2025

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2934086655

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 26.12.2025

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «Ай-Эс Консалтинг» Юридический адрес: 127434, Москва г, Дмитровское ш, дом № 25, корпус 1, оф. эт. 1, пом. XXIII, ком.2, оф. 4 ОГРН 1107746339447 ИНН 7713706472 E – mail Sales@iscons.ru тел. +7 (495) 646-61-65 р/с 40702810238000065885 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.01.2026г. по 24 часа 00 минут 01.01.2027г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	29.900 (двадцать девять тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2934086655 от 26.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ИП Кудряшов Игорь Андреевич
	Код 26978161

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.

ИП Кудряшов Игорь Андреевич

По Доверенности в порядке передоверия № РГ-А-26978161/2025 от 01.12.2025





г. Москва, Нагорный пр-д, д.6, тел. (495) 730-30-00, факс (495) 956-25-85

ПОЛИС № 922/2934087401
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» декабря 2025 г.

Валюта страхования: **Российские рубли**

Страхователь:	Наименование организации / ООО «Ай-Эс Консалтинг» Юридический адрес: 127434, Москва г, Дмитровское ш, дом № 25, корпус 1, оф. эт. 1, пом. XXIII, ком.2, оф. 4 ОГРН 1107746339447 ИНН 7713706472 E – mail Sales@iscons.ru тел. +7 (495) 646-61-65 р/с 40702810238000065885 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
Застрахованный:	Ф.И.О. Зубова Елена Владимировна, Дата рождения: 05.08.1979 г. Адрес по месту регистрации: Московская обл, г Щёлково, рп Монино, ул Маслова, д 11, кв 14 Паспорт: 4624№766029, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 08.10.2024г. Член СРО оценщиков: Региональная ассоциация оценщиков (РАО) E-mail: Sales@iscons.ru тел. +7 (495) 646-61-65
Представитель страховщика:	ИП Кудряшов Игорь Андреевич
	Код 26978161

1. Срок действия полиса:	Один год, с 00 часов 00 минут 15.01.2026. по 24 часа 00 минут 14.01.2027г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 15.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	6.000.000 (шесть миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5 814.00 (пять тысяч восемьсот сорок четыре) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2934087401 от 26.12.2025 - Правила страхования.
Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.	

Страхователь

(подпись)

Страховщик

М.П.

ИП Кудряшов И.А.

По Доверенности в порядке передоверия № РГ-А-26978161/2025 от 01.12.2025

11.3. Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера по объекту оценки

КОПИЯ ВЕРНА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

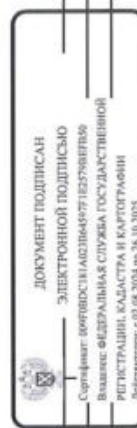
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.07.2025, поступившего на рассмотрение 21.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 30
21.07.2025: № КУВИ-001/2025-142838261	77:06:0006001:1020		
Кадастровый номер:	77:06:0006001		
Номер кадастрового квартала:	26.05.2012		
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер - Условный номер 14312 05 09 1989 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 3261200		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Обручевский, улица Мислухо-Маклая, дом 15		
Площадь:	6103		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	ЗДАНИЕ		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964		
Год завершения строительства:	1964		
Кадастровая стоимость, руб.:	1092596654.48		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0006001:11269, 77:06:0006001:11616, 77:06:0006001:1638, 77:06:0006001:1639, 77:06:0006001:1640, 77:06:0006001:1641, 77:06:0006001:1642, 77:06:0006001:1643, 77:06:0006001:1644, 77:06:0006001:1645, 77:06:0006001:1646, 77:06:0006001:1647, 77:06:0006001:1648, 77:06:0006001:1649, 77:06:0006001:1650, 77:06:0006001:1651, 77:06:0006001:1652		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

КОПИЯ ВЕРНА

Здание			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 30
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-142838261			
Кадастровый номер: 77-06:0006001:1020			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом инженере:			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.			
Получатель выписки: Васильева Наталья Александровна, действующий(ая) на основании документа "М" МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00040BCEK18A023B84597F1E25790B7F40 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025	ИНЦИПИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	

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

Раздел 2 Лист
КОПИЯ ВЕРНА

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 30
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-142838261			
Кадастровый номер: 77-06-0006001:1020			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Российская Федерация данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/031/2013-856 09.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	Аренда 16.12.2004 00:00:00 77-01/13-757/2004-144 Срок действия с 16.12.2004 по 31.12.2014 Общество с ограниченной ответственностью "Оазис - 7", ИНН: 7720194151, ОГРН: 1027700078560 данные отсутствуют ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, № 372, выдан 20.10.2004, дата государственной регистрации: 16.12.2004, номер государственной регистрации: 77-01/13-757/2004-144 данные отсутствуют данные отсутствуют	

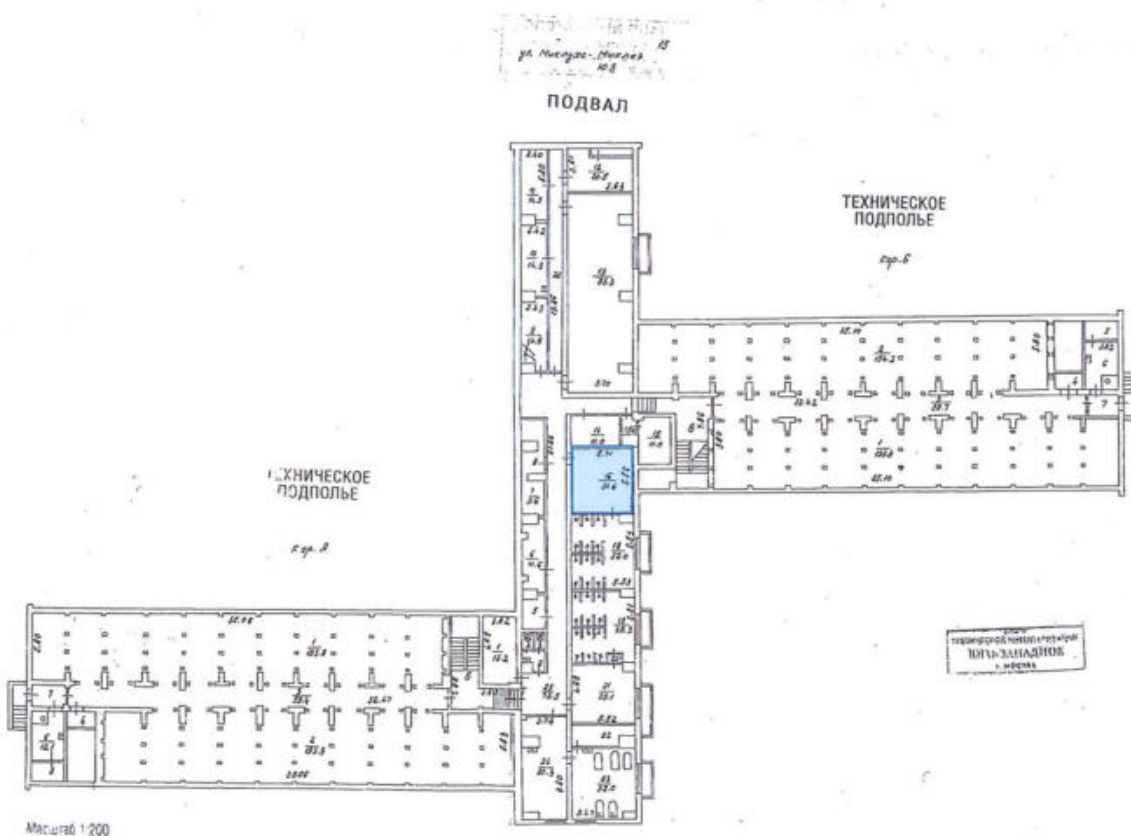
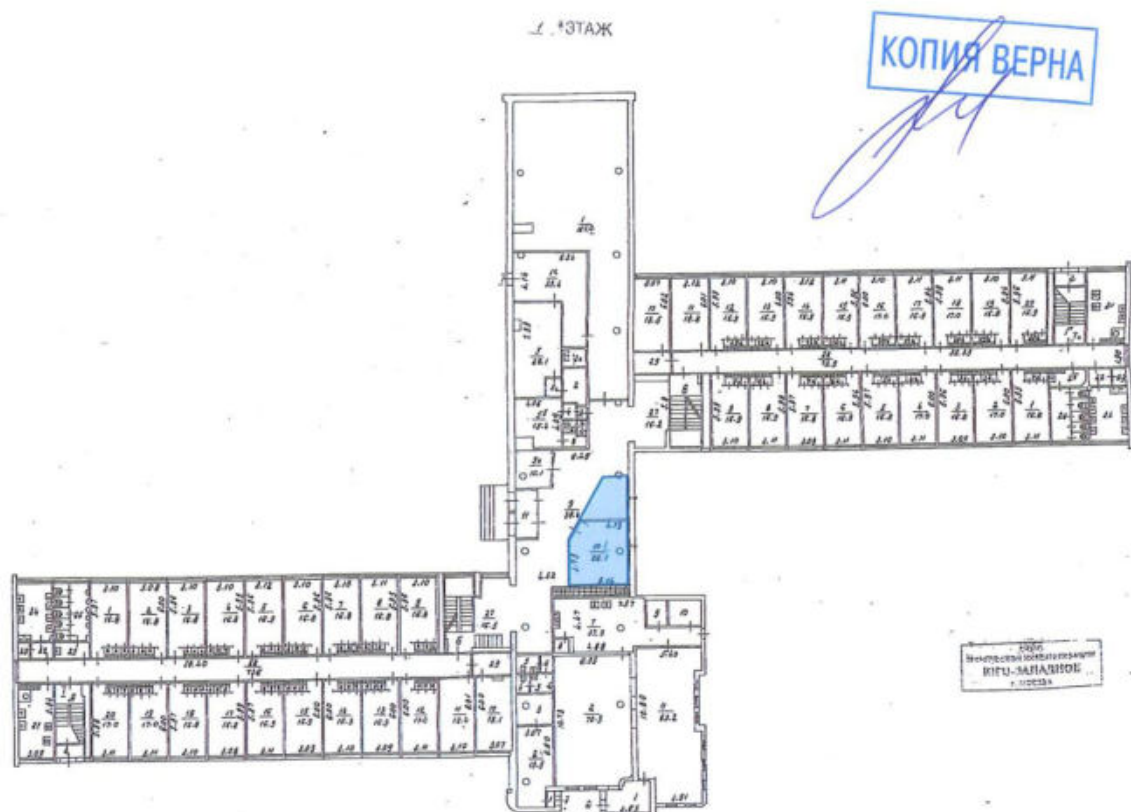
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009080X18A023649971E25798E7B50		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 4
КОПИЯ ВЕРНА

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 30
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-142838261			
Кадастровый номер: 77-06:0006001:1020			

4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Аренда
	вид:	16.12.2004 00:00:00
	дата государственной регистрации:	77-01/13-757/2004-144
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 16.12.2004 бессрочно 31.12.2014
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Оазис - 7", ИНН: 7720194151, ОГРН: 1027700078560
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Дополнительное соглашение от 01.04.2007г. № 2 к Договору аренды от 10.2004г. № 372, выдан 01.04.2007, дата государственной регистрации: 04.12.2008, номер государственной регистрации: 77-77-13/015/2008-468
	основание государственной регистрации:	ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ от 12.08.2008 № 2 к Договору аренды от 20.10.2004г. №372, выдан 12.08.2008, дата государственной регистрации: 04.12.2008, номер государственной регистрации: 77-77-13/015/2008-470
		ДОГОВОР АРЕНДЫ, № 372, выдан 19.10.2004
		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ от 01.04.2007 № 1 к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ от 20.10.2004г. №372, выдан 01.04.2007, дата государственной регистрации: 31.10.2007, номер государственной регистрации: 77-77-13/013/2007-767
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 00F0B0C31A0230A459F7E23798F750	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



КОПИЯ ВЕРНА

Юго-Западное ТЭП
ЭКСПЛИКАЦИЯ

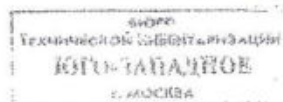
По адресу: ул. Мяснухо-Маклая, 15

лист 1

Помещение N I Тип: Общежитие
Последнее обследование 16.12.1974

ф.22

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та
			без летних	в т.ч. основ. (жилая)	вспом.	луж.	балк.	проч.	
п	1	служебное	13,2		13,2				294
	2	умывальная	3,4		3,4				
	3	уборная	1,4		1,4				
	4	уборная	1,4		1,4				
	5	служебное	5,5		5,5				
	6	служебное	11,6		11,6				
	7	служебное	9,6		9,6				
	8	служебное	9,8		9,8				
	9	служебное	14,8		14,8				
	10	служебное	14,3		14,3				
	11	служебное	14,5		14,5				
	12	служебное	20,5		20,5				
	13	служебное	93,3		93,3				
	14	служебное	11,0		11,0				
	15	служебное	11,0		11,0				
	15а	служебное	2,5		2,5				
	16	служебное	31,6		31,6				
	17	тамбур	0,9		0,9				
	18	душевая	32,0		32,0				
	19	душевая	28,3		28,3				
	20	тамбур	1,1		1,1				
	21	раздевалка	25,1		25,1				
	22	служебное	10,9		10,9				
	23	служебное	32,0		32,0				
	24	служебное	30,3		30,3				
	25	коридор	78,5		78,5				
	26	коридор	22,1		22,1				
Итого по помещению			530,6		530,6				
Общая площадь (с летними)			530,6						
Итого по этажу п			530,6		530,6				
Жилые всего			530,6		530,6				
в т.ч. Общежитие			530,6		530,6				
Общая площадь (с летними)			530,6						
в т.ч. по жилым помещ.			530,6						



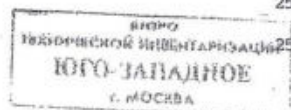
КОПИЯ ВЕРНА

По адресу: ул. Миклухо-Маклая, 15

лист 19

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без лестних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
тх	1	подвал техничес	193,8						168
	2	подвал техничес	193,9						
	3	подвал техничес	59,4						
	4	подвал техничес	2,6						
	5	подвал техничес	4,4						
	6	мусорокамера	12,1						
	7	коридор	4,5						
п	Б	лестница	19,7						168
тх	1	подвал техничес	193,8						168
	2	подвал техничес	194,2						
	3	подвал техничес	58,7						
	4	подвал техничес	3,1						
	5	подвал техничес	4,5						
	6	мусорокамера	12,3						
	7	коридор	4,3						
п	В	лестница	19,7						168
1	А	лестница	12,2						255
	а	тамбур	3,2						
	Б	лестница	15,1						
1	В	лестница	11,9						255
	в	тамбур	2,9						
	Г	лестница	12,0						
1	г	тамбур	2,5						294
	9	вестибюль	98,6						
	9а	комн. дежурных	10,1						
	10	зал торговый	26,1						
	11	тамбур	6,4						
Последнее обследование 25.12.2000									
Помещение переоборудовано без разрешения									
2	А	лестница	15,6						255
	Б	лестница	15,2						
2	В	лестница	15,2						255
	Г	лестница	15,6						
3	А	лестница	15,5						255
	Б	лестница	15,1						
3	В	лестница	15,1						255
	Г	лестница	15,4						
4	А	лестница	15,6						255
	Б	лестница	15,3						
4	В	лестница	15,1						255
	Г	лестница	15,6						
5	А	лестница	15,6						255
	Б	лестница	15,3						
5	В	лестница	15,1						255
	Г	лестница	15,6						



ДОГОВОР № _____
на аренду нежилых помещений

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы» (РУДН), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в _____ г., с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение общей площадью **68,3 кв. м.**, расположенное по адресу: **г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 15**, именуемое в дальнейшем «Помещение».

Арендуемая площадь располагается **в подвале, помещение № 1, комната № 16, на 1 этаже, помещение "за итогом", комната № 10, часть комнаты № 9** и обозначена в Приложении № 1, 2 к настоящему Договору.

1.2. Арендодатель владеет Помещением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора, на праве оперативного управления, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/13-164/2004-805 от 16.12.2004 г.

1.3. Помещение будет использоваться Арендатором с целью **продажи продовольственных товаров (кроме запрещенных товаров, в том числе алкогольной и табачной продукции)**. Использование Арендатором указанного помещения для иных целей и/или видов деятельности допускается только с письменного согласия Арендодателя.

1.4. Срок аренды устанавливается с « ____ » _____ 20__ г. по « ____ » _____ 20__ г.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Помещение Арендатору по акту приемки-передачи, в котором указывается техническое состояние Помещения на дату сдачи его в аренду.

2.1.2. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования Помещения и поддержания его в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.3. Обеспечить подачу к арендуемому помещению необходимых инженерных систем (водоснабжение, канализация, тепло и энергоснабжение и пр.)

2.1.4. Воздерживаться от действий, препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с его назначением.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Помещение только в целях, указанных в п.1.3. настоящего Договора. Принять Помещение у Арендодателя по акту приемки-передачи в 5-тидневный срок с даты начала срока аренды, указанного в п.1.4. настоящего Договора.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора, а также осуществлять иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.3. За счет собственных средств, в соответствии с актом приемки-передачи, подготовить Помещение к использованию его по целевому назначению.

2.2.4. Использовать Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора, поддерживать его в надлежащем техническом состоянии, пригодном для его использования, не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Помещения и прилегающей территории, а также за свой счет проводить его текущий ремонт.

2.2.5. Обеспечивать пожарную безопасность в арендуемом помещении, самостоятельно получать всю необходимую разрешительную документацию и согласования в органах пожарного надзора, в том числе в случае перепланировки Помещения и/или внесения конструктивных

изменений (дополнений) в Помещении или в его инженерно-технические сети, нести полную ответственность перед указанными органами в случае несоблюдения правил противопожарной безопасности.

2.2.5.1. Соблюдать Законодательство Российской Федерации, требования органов пожарного надзора, нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления соответствующего вида деятельности арендатора и правила содержания таких помещений, технику безопасности, локальные нормативные акты Арендодателя.

2.2.5.2. Выполнять следующие меры, направленные на обеспечение пожарной безопасности в Помещении:

а) нести ответственность за поддержание в исправном состоянии системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре;

б) назначить ответственное лицо за пожарную безопасность, организовать его обучение;

в) распорядительным документом установить соответствующий пожарной безопасности Помещения противопожарный режим, в том числе:

- определить порядок обесточивания электрооборудования по окончании рабочего дня и в случае пожара;

- определить порядок и сроки прохождения противопожарного инструктажа и занятий по пожарно-техническому минимуму с сотрудниками, работающими в Помещении, назначить ответственных за их проведение;

г) вывесить таблички с указанием номера телефона вызова пожарной охраны;

д) своими силами и за свой счет разработать и на видных местах вывесить планы (схемы) эвакуации людей в случае пожара;

е) в случае, если Помещение не находится под круглосуточной охраной, организованной Арендатором, и доступ в Помещение не обеспечен круглосуточно, то Арендатор обязуется:

- обеспечить охрану Помещения и лиц, находящихся в Помещении и на прилегающей к нему территории;

- сдать дубликаты ключей от Помещения в опечатанном виде Начальнику корпуса Арендодателя под роспись;

- ежедневно, в конце рабочего дня, организовать осмотр помещений, убедиться в том, что выключены все электроприборы, отсутствуют возможные очаги возгорания;

- на вахте корпуса зафиксировать в специальном журнале результаты осмотра с указанием: Ф.И.О., должности и времени;

ж) своими силами и за свой счет осуществлять оснащение арендуемых помещений первичными средствами пожаротушения (огнетушители, пожарные рукава), согласно установленным нормам, а также контролировать их надлежащее состояние и обслуживание;

з) осуществлять обслуживание и контроль за работоспособностью, сохранять в целостности и сохранности, переданный вместе с арендуемыми помещениями пожарный инвентарь и оборудование;

и) не допускать загромождения основных и запасных выходов, а также подходов к первичным средствам пожаротушения (огнетушителям, пожарным кранам). Не загромождать машинами, материалами, стройматериалами, металлоконструкциями запасной выход;

к) обеспечить возможность контролирования Арендодателем состояния и условий содержания, предоставленного Арендатору пожарного оборудования, условий подключения к сетям Арендодателя электрооборудования Арендатора. Выявленные в ходе контрольных проверок повреждения Арендатор обязан устранять незамедлительно за свой счет.

2.2.6. Соблюдать пропускной режим, правила внутреннего распорядка, установленного на территории Арендодателя.

2.2.7. Соблюдать правила и нормы органов санитарно-эпидемиологического надзора в арендуемом помещении, самостоятельно получать всю необходимую разрешительную документацию и согласования, нести полную ответственность перед указанными органами в случае нарушения установленных норм и правил, самостоятельно нести расходы по поддержанию Помещения, инженерных коммуникаций и расположенного в Помещении оборудования в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии.

2.2.8. Соблюдать нормы действующего законодательства Российской Федерации в сфере охраны окружающей среды, в том числе самостоятельно и за свой счет составлять планы

природоохранных мероприятий, получать разрешительную документацию на выброс вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух и иную, требуемую в соответствии с законодательством, документацию.

2.2.9. Не производить никаких перепланировок Помещения, подключения дополнительных электрических мощностей, не вносить никаких конструктивных изменений (дополнений) в Помещение или в его инженерно-технические сети без письменного разрешения Арендодателя и представления всей разрешительной документации. Оборудование, дополнительные устройства, конструкции, помещенные или установленные в помещении Арендатором, не должны наносить ущерб соседним помещениям, прилегающей территории или ухудшать их внешний вид.

2.2.9.1. При освобождении Помещения в связи с прекращением действия настоящего Договора, Арендатор обязуется не демонтировать и не вносить никаких конструктивных изменений в системы и средства противопожарной защиты, если данные действия выводят из строя либо наносят иной ущерб всей системе противопожарной защиты, установленной в здании, где находится Помещение.

2.2.10. Проводить за свой счет текущий ремонт Помещения, письменно согласовав объем и характер ремонтных работ с Арендодателем и принимать долевое (пропорционально площади Помещения) участие в финансировании проводимого Арендодателем в установленном порядке капитального ремонта здания, в котором расположено Помещение.

2.2.11. В случае возникновения аварий, пожаров, затоплений, протечек, иных разрушений, повреждений или преждевременной порчи Помещения, обеспечить немедленный доступ Арендодателя и соответствующих служб в Помещение и принять меры к его восстановлению и ремонту за свой счет.

2.2.12. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения и находящегося в нем имущества с даты подписания акта приемки-передачи имущества. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений.

В течение 15 дней с даты подписания акта приемки-передачи Помещения застраховать риски гибели и повреждения Помещения на весь срок действия настоящего Договора в пользу Арендодателя либо компенсировать Арендодателю затраты на страхование.

2.2.13. Безотлагательно информировать эксплуатационно-техническую службу Арендодателя обо всех неисправностях в Помещении и в здании в целом, если такие неисправности могут привести к возникновению аварийной ситуации, значительному повреждению имущества, находящегося в здании, самого здания, другим негативным последствиям.

2.2.14. По окончании срока действия настоящего Договора возвратить Арендодателю Помещение в пригодном для их дальнейшей эксплуатации виде, но не хуже, чем на момент передачи его Арендодателем, с подписанием акта приема-передачи, содержащего сведения о техническом состоянии Помещения на момент передачи.

2.2.15. Возместить Арендодателю убытки, если при возврате Помещения будут обнаружены и отражены в акте приемки-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормальным износом.

2.2.16. Письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в связи с досрочным расторжением настоящего Договора не позднее, чем за 3 (три) месяца до предполагаемой даты фактического освобождения помещений.

2.2.17. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего Договора уведомить Арендодателя о намерении возобновить срок его действия.

2.2.18. Не сдавать в субаренду Помещение без письменного согласия Арендодателя и не переуступать право пользования Помещением или его частью третьим лицам в любой форме (фактической и договорной), включая передачу права пользования Помещением в качестве вклада в уставный капитал создаваемых Арендатором или с его участием юридических лиц.

2.2.19. При условии необходимости регистрации настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществить государственную регистрацию настоящего Договора своими силами и за свой счет.

2.2.20. Привести в соответствие с нормами действующего законодательства все ранее произведенные Арендатором конструктивные изменения (перепланировки, переоборудования,

реконструктивные работы по фасаду с устройством входов, тамбуров, лестниц, дополнительных помещений, летних площадок и т.д.) арендуемого помещения в течение 6 месяцев с даты подписания настоящего Договора.

2.2.21. Заключение Договора на обслуживание электросети в пятидневный срок с даты подписания настоящего Договора.

2.2.22. Соблюдать при исполнении настоящего Договора в целях обеспечения условий безопасности Помещения и лиц, находящихся в Помещении, необходимые требования безопасности, в том числе эксплуатационные, технические и иные требования, относящиеся к порядку пользования и содержания нежилого Помещения, технику безопасности, законодательство об охране труда, а также нормативные правовые акты, регулирующие порядок осуществления указанного в п.1.3 настоящего Договора вида деятельности и связанные с исполнением настоящего Договора.

2.2.23. Ежегодно, а также при расторжении настоящего Договора производить совместно с Арендатором сверку расчетов по арендной плате с составлением двухстороннего акта сверки по настоящему Договору.

2.2.24. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя, Министерства образования и науки Российской Федерации и Территориального управления Росимущества по месту нахождения Помещения.

2.2.25. Согласовывать с Арендодателем в письменном виде проведение перепланировок либо конструктивных изменений арендуемых помещений. В случае проведения перепланировок и (или) конструктивных изменений арендуемых помещений, Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере 10% от размера арендной платы за год, а также возместить расходы, связанные с приведением Помещения к первоначальному состоянию.

2.2.26. В случае, указанном в п.2.2.25. настоящего Договора, обязанность по получению разрешительной документации на проведение перепланировки помещения в установленном законодательством Российской Федерации порядке, лежит на Арендаторе.

2.3. Арендатор самостоятельно принимает необходимые меры по страхованию рисков, наступление которых может привести к частичной, либо полной гибели Помещения, повреждению Помещения, к невозможности использования Помещения по его прямому назначению или ухудшению состояния Помещения в пользу Арендодателя за свой счет на весь срок действия настоящего Договора.

Арендатор обязуется предоставить Арендодателю надлежащим образом, оформленный договор страхования (страховой полис) не позднее чем через 15 (пятнадцать) дней после приема Помещения по акту приемки-передачи. При наступлении страхового случая Арендатор обязуется в течение 10 дней со дня получения Арендодателем страхового возмещения, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением, в случае, если полученное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, нанесенный Помещению.

2.4. Арендодатель имеет право осуществлять оперативный контроль за использованием арендатором Помещения строго по целевому назначению и обеспечению обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.5. Арендодатель вправе приостановить исполнение настоящего Договора в случае нарушения Арендатором сроков оплаты, установленных настоящим Договором, более 3 (трех) кварталов (далее по тексту "Период") подряд.

2.6. Арендодатель вправе удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в арендованном помещении после прекращения настоящего Договора, в обеспечение обязательства Арендатора по внесению арендной платы за данное помещение.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. За аренду Помещения, указанного в п.1.1. настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату, составляющую _____ руб. (в т. ч. НДС 20%) за один квадратный метр арендуемого помещения в год.

3.2. Арендные платежи арендатором перечисляются авансом на счет Арендодателя равными долями за каждый текущий месяц, не позднее десятого числа расчетного месяца в соответствии со счетами, выставленными Арендодателем.

3.3. Помимо выплаты арендной платы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы, коммунальные услуги и прочие целевые услуги отдельно по счетам, предоставляемым Арендодателем по отдельным заключенным договорам

3.4. Не использование арендованного Помещения Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю.

3.5. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений арендованного Помещения возмещению не подлежит.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.2. Стороны обязаны возместить все убытки, причиненные в следствии неисполнения или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.3. В случае несвоевременного перечисления Арендатором арендной платы в течение 2 (Двух) Периодов подряд, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель может потребовать уплаты пени в размере 1/365 ключевой ставки, установленной Банком России на дату начисления пени за каждый календарный день просрочки платежа.

4.4. Уплата пени в соответствии с п.4.3. настоящего Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.5. Обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия: землетрясения, наводнения, взрывы, пожары - официально признанные таковыми, забастовки, общественные беспорядки, военные действия, нормативные акты государственных органов, действия органов власти и управления), делающие невозможным исполнение настоящего Договора любой из Сторон, могут явиться основаниями, освобождающими Стороны от ответственности.

4.6. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

4.7. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы состояние невыполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора, будет длиться более трех месяцев, то любая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, известив об этом другую Сторону.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора, его прекращение и расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации настоящим Договором.

5.2. Вносимые одной из сторон предложения по дополнению и изменению условий настоящего Договора подлежат рассмотрению другой стороной в месячный срок и, в случае согласия, оформляются дополнительным соглашением.

5.3. Арендодатель имеет право на досрочное расторжение настоящего Договора по собственной инициативе в случаях:

5.3.1. При задержке платежей по арендной плате и/или возмещению финансовых расходов по оплате коммунальных услуг, эксплуатационных расходов на срок более 2 (двух) Периодов подряд.

5.3.2. При необходимости изъятия Арендодателем арендуемого Помещения (части помещения) для целей учебного процесса или организации его обеспечения в соответствии с Уставом Арендодателя при условии мотивированного уведомления Арендатора в письменной форме не менее чем за 3 (три) календарных месяца до даты предполагаемого изъятия Арендодателем Помещения.

5.3.3. Ведение Арендатором на арендуемых площадях деятельности, не предусмотренной условиями настоящего Договора, ненадлежащая эксплуатация Помещения, нарушение им законодательства Российской Федерации являются основанием для немедленного одностороннего расторжения настоящего Договора по письменному уведомлению Арендодателя и для немедленного освобождения Арендатором арендуемых площадей без каких-либо компенсаций со Стороны Арендодателя.

5.3.4. Неисполнение Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.3.5. Если в отношении Помещения в установленном порядке принято решение о его сносе или использовании для федеральных нужд.

5.4. Арендатор имеет право на досрочное расторжение настоящего Договора по собственной инициативе при условии уведомления в письменной форме Арендодателя не менее чем за 3 (три) календарных месяца до предполагаемой даты освобождения Арендатором Помещения.

5.6. Расторжение настоящего Договора не влечет прекращения обязательств Сторон перед друг другом.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае, если Стороны не смогут прийти к соглашению, то все споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы или в суде соответствующей компетенции.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу. Каждая из сторон получает по одному экземпляру Договора.

7.2. Стороны обязаны в течение трех календарных дней извещать друг друга об изменении своих банковских реквизитов, наименования, юридического адреса и смене руководства.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

7.4. После подписания настоящего Договора все ссылки на имевшие место ранее переговоры и переписку по его заключению считаются недействительными.

7.5. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного на то согласия другой Стороны.

7.6. Все приложения и дополнения, изменения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования "Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы"

117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. № 6

ИНН 7728073720, КПП 772801001

Получатель: РУДН Филиал «Центральный» БАНК ВТБ (ПАО), Г.МОСКВА,

р/с 40503810700054000001, к/с 30101810145250000411, БИК 000000000000000000120, БИК 044525411,

ОКПО 02066463, ОКОГУ 13244, ОКТМО 45905000, ОКВЭД 80.30.1

Арендатор: _____

Подписи сторон:

От АРЕНДОДАТЕЛЯ:

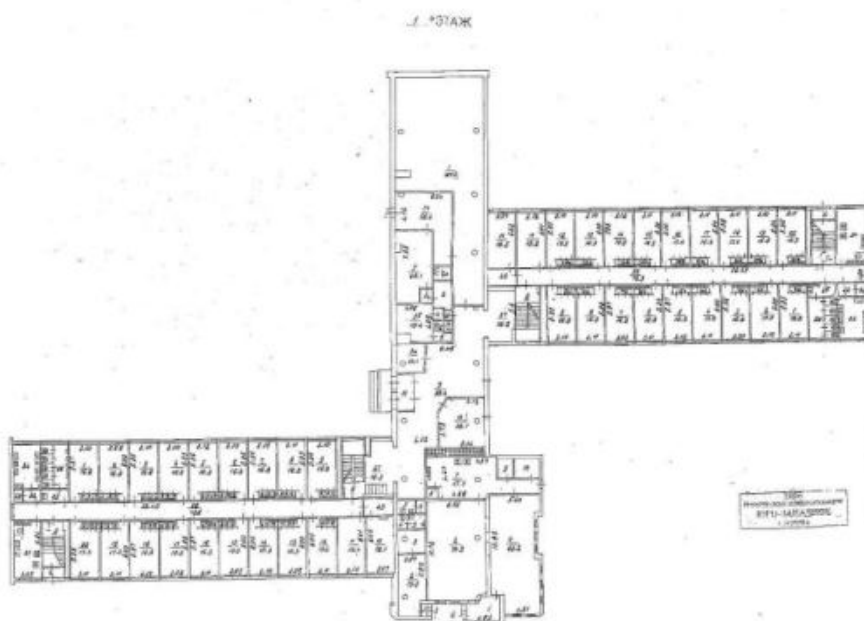
От АРЕНДАТОРА:

Приложение № 1
к Договору на аренду нежилых помещений
№ ____ от «__» _____ 20__ г.



- арендуемое помещение

г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 15
1 этаж



Подписи сторон:

От АРЕНДОДАТЕЛЯ:

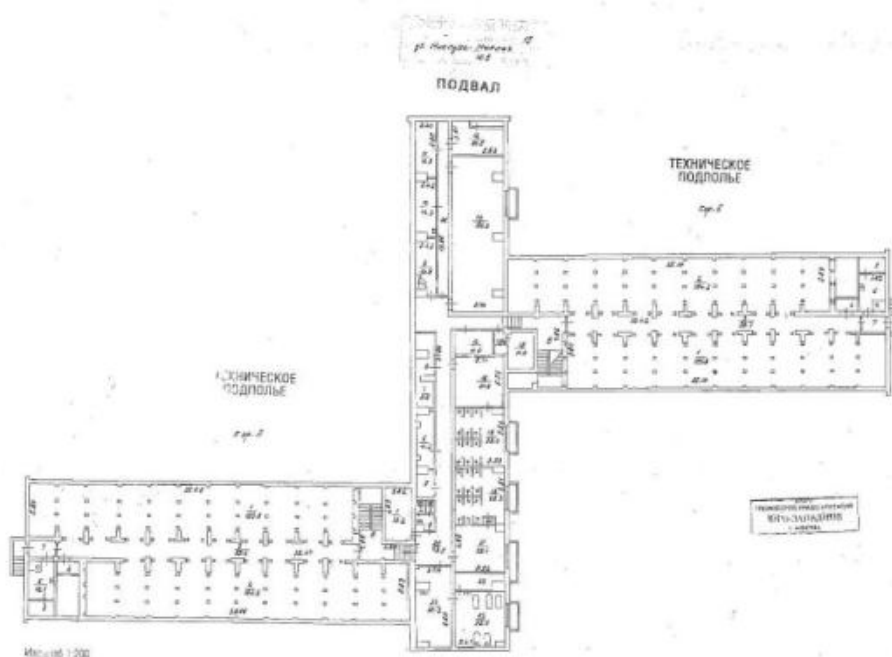
От АРЕНДАТОРА:

Приложение № 2
к Договору на аренду нежилых помещений
№ _____ от «___» _____ 20__ г.



- арендуемое помещение

г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 15
подвал



Подписи сторон:

От АРЕНДОДАТЕЛЯ:

От АРЕНДАТОРА:

АКТ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, составили настоящий Акт о том, что в соответствии с Договором № ____ от "__" _____ 20__ г. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 15.

1. На момент составления настоящего Акта вышеупомянутое помещение находилось в состоянии, надлежащем для их эксплуатации в соответствии с условиями Договора № ____ от "__" _____ 20__ г. и соответствовало правилам противопожарной безопасности и требованиям, предъявляемым органами санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Стороны подтверждают передачу вышеупомянутых помещений в состоянии, указанном в п. 1. настоящего Акта.

Акт подписали:

От имени АРЕНДОДАТЕЛЯ:

От имени АРЕНДАТОРА:

11.4. Приложение 4. Копии информационно-аналитического материала

Аналог №1

www.cian.ru/rent/commercial/322054769

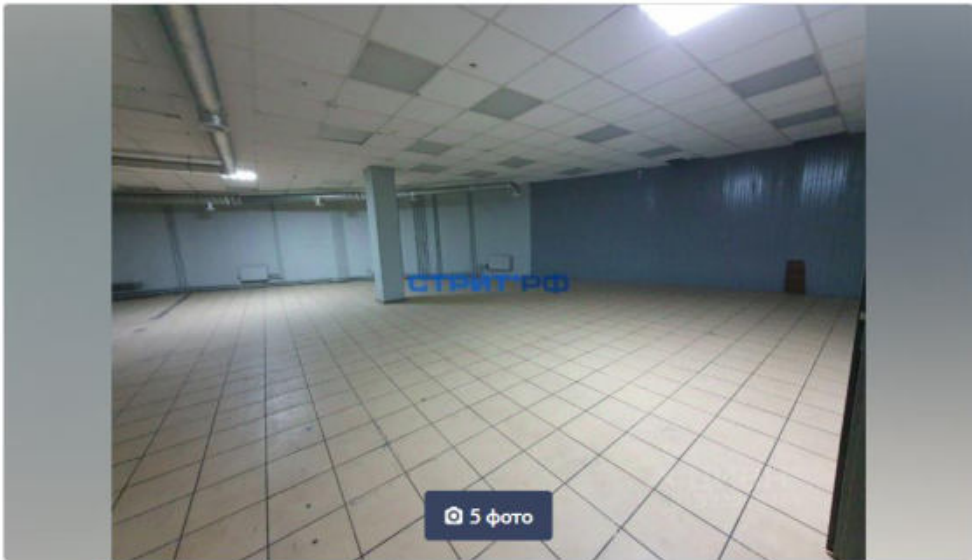
Обновлено: вчера, 17:55 132 просмотра, 2 за сегодня, 68 уникальных

Сдается торговая площадь, 20 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Островитянова, 13 [На карте](#)

📍 Коньково 🚶 15 мин. 🏫 Университет Дружбы Народов 🚶 17 мин. 🏠 Беляево 🚶 24 мин.

🔗 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 5 фото

📱 5 фото

40 000 ₽/мес. 📈 📉 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 38 800 ₽ ➡

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фс](#)

Цена за метр _____ 24 000 ₽ в год

Налог _____ УСН

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 985 570-81-96

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

СТРИТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

СТРИТ 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Александр Артемьев

🔍 Поиск

23:20
10.11.2025

www.dian.ru/rent/commercial/322054769

Площадь
20 м²

Этаж
1 из 8

Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Арендные ставки рядом

Пешеходный трафик

Точки притяжения

Автомобильный трафик

Конкуренты в радиусе 1 км

Средний бюджет семьи по району

Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

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

Арт. 117401698 Предлагается помещение свободного назначения на пересечение улиц Островитянова и Академика Волгина, ЮЗАО, метро Коньково.
Высокий пешеходный трафик объясняется большим количеством студентов и развитой инфраструктурой района.
Первый этаж жилого дома. Отдельный вход.
Стихийная бесплатная парковка.

40 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Можно ещё ф...](#)

Цена за метр 24 000 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 570-81-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

СТРИТ

Документы проверены

РИЕЛТОР

Александр Артемьев

www.cian.ru/rent/commercial/322054769

Фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления

информацию.

Позвонить

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	20 м²
Этаж	1 из 8
Состояние	Дизайнерский ремонт
Вход	Отдельный с улицы
Мебель	Есть

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 38 800 ₽

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 24 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 570-81-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

СТРИТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТРИТ
Документы проверены

РИЕЛТОР

Похожие рядом Инфраструктура

Поиск

23:21
10.11.2025

https://www.cian.ru/rent/commercial/322054769

Аналог №2

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7761023561



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 81.4 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

160 000 Р в месяц

История цены

1 966 Р в месяц за м², залог 160 000 Р

8 931 666-52-59

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Арендодатель
На Авито с 2014 года

Документы проверены

Эковклад: -61 кг CO₂

Подписаться на продавца

Сообщения 99+

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7781023561

Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

160 000 Р в месяц

История цены
1 966 Р в месяц за м², залог 160 000 Р

8 931 666-52-59

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Москва, ул. Островитянова, 9

- Университет дружбы народов 11-15 мин.
- Тропарёво 21-30 мин.
- Генерала Тюленева 21-30 мин.

Показать карту

Описание

Сдаётся нежилое помещение, находящиеся на 1-м этаже, многоквартирного жилого дома, вход отдельный, с улицы. Общая площадь 81,4м2. После косметического ремонта. Подробности по телефону. Алексей.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7781023561 · 23 октября в 15:21 · 307 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Алексей
Арендодатель
На Авито с 2014 года

Документы проверены Эковклад: -61 кг CO₂

Подписаться на продавца

Похожие объявления

Бц Верхняя Красносельская 2 1с1 · Бц Стоун Ленинский · Бц Белая Пло... Ещё 6

Сообщения 99+

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7781023561?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Примечание. Ставка аренды не включает НДС.

Аналог №3

www.cian.ru/rent/commercial/323693502

Обновлено: сегодня, 19:53 26 просмотров, 6 за сегодня, 22 уникальных

Сдается помещение свободного назначения, 25 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 103А [На карте](#)

Коньково 6 мин.
 Беляево 10 мин.
 Теплый Стан 4 мин.

Пожаловаться

6 фото

40 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 38 800 ₽

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Можно ещё фс](#)

Цена за метр 19 200 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 455-02-81
+7 916 196-48-91

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
Суперагент

Поиск

23:24
10.11.2025

www.cian.ru/rent/commercial/323693502

Площадь: 25 м²

Этаж: 1 из 1

Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

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

Под кофейню, рядом с Пятерочка
25 м², в плотном жилом массиве с высоким пешеходным трафиком. Помещение свободного назначения формата street-retail.

Преимущества объекта:
1-й этаж в ОСЗ, центральный блок;
интенсивный поток жителей и проходящих к метро;
остекление и большие рекламные возможности (размещение вывесок по регламенту г. Москвы);
рядом сетевые арендаторы: Пятерочка, аптека, озон;

40 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 38 800 ₽

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё ф...](#)

Цена за метр 19 200 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 455-02-81
+7 916 196-48-91

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
Суперагент

www.cian.ru/rent/commercial/323693502

Фотографии (6) **Описание** Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 25 м²

формата street-retail.

Преимущества объекта:
1-й этаж в ОСЗ, центральный блок;
интенсивный поток жителей и проходящих к метро;
остекление и большие рекламные возможности (размещение вывесок по регламенту г. Москвы);
рядом сетевые арендаторы: Пятерочка, аптека, озон;
парковка перед помещением и во дворе.

Технические параметры:
площадь: 25 м² можем предложить площадь больше.
высота потолков: 3,5 м;
мощность: по запросу;

Отлично подойдет:
Кофе с собой;
Салон бьюти

Свяжитесь со мной, чтобы договориться о просмотре!
ЛОТ 117-103611

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: свободное назначение

40 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 38 800 ₽

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё ф...](#)

Цена за метр 19 200 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 455-02-81
+7 916 196-48-91

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
 Суперагент

23:24
10.11.2025

www.cian.ru/rent/commercial/323693502

Фотографии (6) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 25 м²

Позвонить

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	25 м²
Этаж	1 из 1

Похожие рядом Инфраструктура

ПСН

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену или задайте вопрос

Например, 38 800 Р

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фс

Цена за метр 19 200 Р в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 455-02-81
+7 916 196-48-91

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
Суперагент

<https://www.cian.ru/rent/commercial/323693502>