

«Утверждаю»



Ген. Директор _____ Покровский Е. В.

ОТЧЕТ № 04066/26

об оценке права пользования и владения
на условиях аренды недвижимым имуществом:
нежилое помещение (этаж № 3, пом. VI, ком. №№ 21, 22, 23, 98)
общей площадью 36,6 кв. м, расположенное по адресу:
РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово,
ш. Каширское, д. 24, стр. 9



ЗАКАЗЧИК

ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России

Дата оценки:

14.04.2026 г.

Дата составления отчета:

17.04.2026 г.

Москва 2026 г.

Содержание

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	4
1 КРАТКИЕ ИЗЛОЖЕНИЯ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	5
1.1 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	5
1.2 ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЁННОЙ ОЦЕНКЕ	6
1.3 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	7
1.4 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ (ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ)	8
3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	10
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ	10
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
3.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
3.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА	12
3.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	12
4 УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	13
5 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.1 ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	14
5.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	15
5.4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	18
6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
6.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	23
6.2 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	24
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	28
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34

7.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	39
7.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	50
7.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	63
8	<u>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</u>	64
9	<u>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</u>	65
9.1	ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ (ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ)	65
9.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ	67
9.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ (ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ) ДЛЯ ОБЪЕКТА	67
9.4	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	95
10	<u>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА</u>	96
11	<u>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u>	97
12	<u>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</u>	98
13	<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	99

г. Москва

17 апреля 2026 г.

Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с Договором (Контрактом) № 0373100094325000958 от 07.10.2025 г. (Задание на оценку № 13 от 08.04.2026 г., являющееся приложением к указанному Договору), специалистом ООО «НИОЦ» был составлен Отчет об оценке объекта оценки.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.) и специального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также стандартов оценки МСНО - НП «ОПЭО».

Объект оценки	право пользования и владения объектом недвижимого имущества на условиях аренды (с указанием годовой арендной платы)
Объект недвижимого имущества	нежилое помещение
Адрес объекта недвижимого имущества	РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9
Состав помещений объекта недвижимого имущества	этаж № 3, пом. VI, ком. №№ 21, 22, 23, 98
Площадь, кв. м	36,6
Собственник недвижимого имущества	Российская Федерация
Балансодержатель	ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России
Порядковый номер и дата составления отчета	№ 04066/26 от 17.04.2026 г.
Дата проведения оценки	14.04.2026 г.
Наиболее эффективное использование объекта	зуботехническая лаборатория

Для заключения договора аренды, в соответствии со ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, согласно Заданию на оценку, были установлены стоимости:

Наименование	Значение	
	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки без учёта коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. за 1 кв. м в год	17 129,51	20 898,00
Рыночная стоимость объекта оценки без учёта коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. в год за объект	626 940,07	764 866,80
Рыночная стоимость объекта оценки без учёта коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. в мес. за объект	52 245,01	63 738,90

Генеральный директор ООО «НИОЦ»

Специалист:

Оценщик I категории



Е. В. Покровский



Р. К. Мусина

1 Краткие изложения основных фактов и выводов

1.1 Основные данные об объекте оценки

Объект оценки	право пользования и владения объектом недвижимого имущества на условиях аренды (с указанием ставки арендной платы)
Объект недвижимого имущества	нежилое помещение
Адрес объекта недвижимого имущества	РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9
Состав помещений объекта недвижимого имущества	этаж № 3, пом. VI, ком. №№ 21, 22, 23, 98
Площадь, кв. м	36,6
Назначение	согласно экспликации: комн. №№ 21, 98 – лаборатория; комн. №№ 22, 23 - венткамера
Текущее использование объекта	не используется
Наиболее эффективное использование объекта	зуботехническая лаборатория
Собственник недвижимого имущества	Российская Федерация
Балансодержатель недвижимого имущества	ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России
Зарегистрированный вид права	оперативное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	право пользования и владения, обременения - отсутствуют ¹
Балансовая стоимость недвижимого имущества, руб.	данные о балансовой стоимости у Оценщика отсутствуют

¹ См. п. 6.1 настоящего отчета.

1.2 Информация о проведенной оценке

Дата осмотра объекта оценки	14.04.2026 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	14.04.2026 г.
Цель оценки ²	определение рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды, выраженной величиной годовой ставки арендной платы для заключения договора аренды, без/с НДС, а также без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в соответствии со ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
Вид определяемой стоимости, предпосылки стоимости	рыночная Предпосылки стоимости: ФСО II подп. 1 п. 3 - предполагается сделка с объектом оценки (заключение договора аренды) ФСО II подп. 2 п. 3 - одна из сторон сделки является конкретной (идентифицированной), другие стороны сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) ФСО II подп. 3 п. 3, ФСО IV подп. 5 п. 3 - дата оценки – текущая ФСО II подп. 4 п. 3 - предполагаемым использованием объекта является использование с учетом условий, устанавливаемых проектом договора аренды, указанных в задании на оценку ФСО II подп. 5 п. 3- добровольная сделка ФСО II п. 21 – предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного отсутствуют

Результаты оценки	
Наиболее эффективное использование недвижимого имущества	зуботехническая лаборатория
Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке	
<i>Рыночная стоимость права пользования и владения недвижимым имуществом (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. за 1 м² в год</i>	
<i>подход к оценке</i>	<i>результат расчетов</i>
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	17 129,51
Доходный подход	не применялся

² в соответствии с пп. 2 п. 3 ФСО IV и п. 9 ФСО I.

Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Адрес	Описание (состав)	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. в год	
			за 1 кв. м	за объект
РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9	этаж № 3, пом. VI, ком. №№ 21, 22, 23, 98	36,6	17 129,51	626 940,07
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости				
<p>Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>				

1.3 Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	17.04.2026 г.
Порядковый номер отчета	04066/26

1.4 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор (Контракт) № 0373100094325000958 от 07.10.2025 г. (Задание на оценку № 13 от 08.04.2026 г.)
---------------------------------	---

2 Информация, содержащаяся в задании на оценку (задание на оценку)

Объект оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды объектами права – помещением общей площадью 36,6 кв. м в здании, расположенным по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, дом 24, строение 9, эт. 3, пом. VI, комн. 21-23, 98
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных настоящим заданием на оценку
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды, выраженной величиной годовой ставки арендной платы для заключения договора аренды, без/с НДС, а также без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в соответствии со ст. 8 ³ Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка будет проводиться в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с последующими изменениями)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
<i>Предпосылки стоимости</i>	
<i>ФСО II подп. 1 п. 3</i>	<i>предполагается сделка с объектом оценки (заключение договора аренды)</i>
<i>ФСО II подп. 2 п. 3</i>	<i>одна из сторон сделки является конкретной (идентифицированной), другие стороны сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</i>
<i>ФСО II подп. 3 п. 3, ФСО IV подп. 5 п. 3</i>	<i>дата оценки – текущая</i>
<i>ФСО II подп. 4 п. 3</i>	<i>предполагаемым использованием объекта является использование с учетом условий, устанавливаемых проектом договора аренды, указанных в настоящем задании на оценку</i>
<i>ФСО II подп. 5 п. 3</i>	<i>добровольная сделка</i>
<i>ФСО II п.21</i>	<i>Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного отсутствуют</i>
Дата оценки	текущая

³ Согласно ст. 8 «Обязательность проведения оценки объектов оценки»:

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;...

Специальные допущения	Оценка должна проводиться с учетом следующих условий проекта договора аренды: 1. Назначение – зуботехническая лаборатория; 2. Величина годовой арендной ставки объекта оценки рассчитывается без/с НДС, а также без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов; 3. Срок действия договора аренды – не менее 1 года.																				
Ограничения оценки	Отсутствуют																				
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет (или любая его часть) не может быть использован для других целей, отличных от целей, указанных в настоящем задании на оценку																				
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе в двух экземплярах и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности																				
Дополнительные сведения в соответствии с ФСО 7																					
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта	Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость, не требуется																				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, дом 24, строение 9, эт. 3, пом. VI, к. 21-23, 98 Общая площадь: 36,6 кв. м. Состав:																				
	<table><tr><td>Этаж</td><td>№ пом.</td><td>№ каб.</td><td>Площадь, кв. м</td></tr><tr><td>3</td><td>VI</td><td>21</td><td>12,9</td></tr><tr><td>3</td><td>VI</td><td>22</td><td>5,2</td></tr><tr><td>3</td><td>VI</td><td>23</td><td>4,1</td></tr><tr><td>3</td><td>VI</td><td>98</td><td>14,4</td></tr></table>	Этаж	№ пом.	№ каб.	Площадь, кв. м	3	VI	21	12,9	3	VI	22	5,2	3	VI	23	4,1	3	VI	98	14,4
	Этаж	№ пом.	№ каб.	Площадь, кв. м																	
	3	VI	21	12,9																	
	3	VI	22	5,2																	
3	VI	23	4,1																		
3	VI	98	14,4																		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки располагается в здании с кадастровым номером 77:05:0005004:6597, общей площадью 11 706,2 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, дом 24, строение 9 Собственник: Российская Федерация Балансодержатель: ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России (право оперативного управления)																				
Зарегистрированные ограничения (обременения) оцениваемых прав	Оценка проводится без учета обременений																				

3 Сведения об оценщике, исполнителе, заказчике оценки и привлеченных внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистов

3.1 Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Фамилия, имя, отчество	Мусина Радалия Камельевна
Местонахождение оценщика	101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2, 7
Почтовый адрес	101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2, 7
Номер контактного телефона	(495) 623-92-86/61
Адрес электронной почты	musina@nioc.ru
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Дата включения саморегулируемой организации оценщиков в единый государственный реестр	27.12.2007 г.
Регистрационный номер саморегулируемой организации оценщиков в едином государственном реестре	0007
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков	г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А
Дата включения оценщика в реестр саморегулируемой организации оценщиков	17.12.2007 г.
Номер согласно реестру саморегулируемой организации оценщиков	321.77
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке Оренбургский государственный университет ВСА 0049849, выдан 01.07.2004 г. Свидетельство о повышении квалификации Государственный университет по землеустройству выдано 27.06.2007 г., Московский государственный технический университет «МАМИ» выдано 23.07.2010 г. Удостоверение о повышении квалификации НОУ ВОП «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» выдано 28.11.2013 г.
Сведения о квалификационном аттестате	№ 044019-1 от 11.09.2024 г. Направление оценочной деятельности – оценка недвижимости

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-100075/25 выдан СПАО «Ингосстрах» 17.06.2025 г., период страхования – с 18.07.2025 г. по 17.07.2026 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Степень участия в оценке объекта оценки	Расчет стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года.

3.2 Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Учреждение
Полное наименование	Федеральное государственное бюджетное учреждение «Национальный медицинский исследовательский центр онкологии имени Н.Н. Блохина» Министерства здравоохранения Российской Федерации
Сокращенное наименование	ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России
Место нахождения	115522, г. Москва, Каширское ш., д. 24
ОГРН	1037739447525
Дата присвоения ОГРН	06 февраля 2003 г.

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Институт оценки и управления»
Сокращенное наименование	ООО «НИОЦ»
Место нахождения	101000, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2, 7
ОГРН	1027739182228
Дата присвоения ОГРН	12 сентября 2002 г.
Сведения о страховом полисе юридического лица	Полис страхования ⁴ № 0991R/776/50406/25 АО «АльфаСтрахование» выдан 17.06.2025 г., период страхования – с 01.08.2025 г. по 31.07.2026 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

⁴Застрахована ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год.

3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона

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

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

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

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

3.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

В процессе работы по определению рыночно обоснованной величины арендной платы за оцениваемый объект внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

4 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы (в том числе стандарты оценки и методические рекомендации, с использованием информационно-правовой системы «Гарант»):

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/1-ССПОД.ОПЭО Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности;
- Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/2-ССПОД.ОПЭО Кодекс профессиональной этики;
- Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО Общие положения о порядке проведения оценки;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.02.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000; ред. от 30.12.2004 г.).

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальный стандарт оценки, определяющий дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также стандарты оценки МСНО - НП «ОПЭО».

5 Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, объектом оценки является право пользования и владения недвижимым имуществом (с указанием годовой арендной платы), расположенным по адресу: РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9.

5.1 Права на объект оценки

Наименование	Значение	Источник информации ⁵
Собственник объекта недвижимости	Российская Федерация	Выписка из ЕГРН
Балансодержатель объекта недвижимости	ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России Реквизиты: Полное наименование - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Национальный медицинский исследовательский центр онкологии имени Н.Н. Блохина» Министерства здравоохранения Российской Федерации Сокращенное наименование - ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России ОГРН – 1037739447525 от 06.02.2003 г. Место нахождения - 115522, г. Москва, Каширское ш., д. 24	Выписка из ЕГРН https://egrul.nalog.ru/index.html
Зарегистрированный вид права	оперативное управление	Выписка из ЕГРН
Балансовая стоимость	данные о балансовой стоимости не предоставлены	

5.2 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

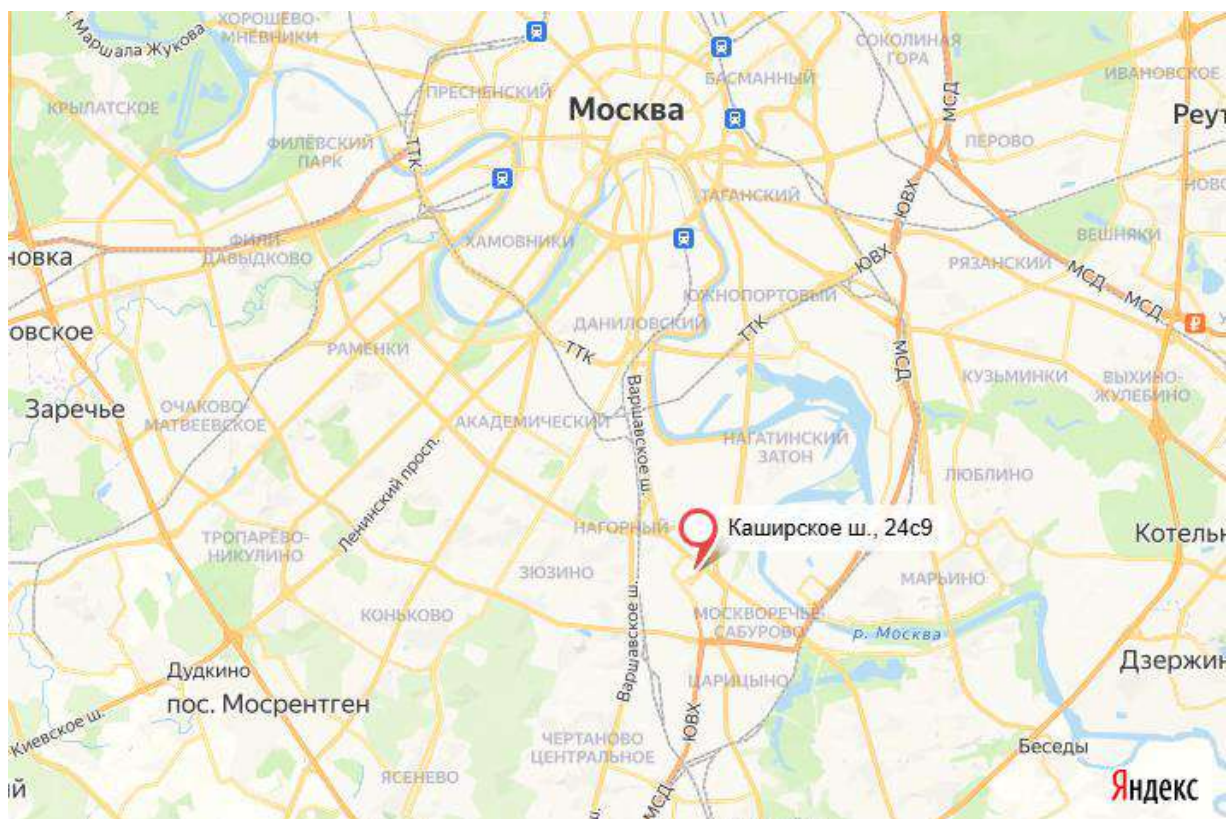
Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН.
- поэтажный план.
- Экспликация.

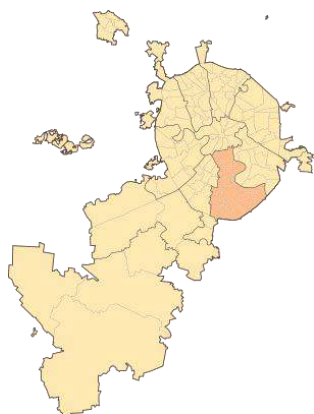
Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

⁵ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

*РФ, г. Москва, Южный административный округ,
вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9*



5.3.1 Краткая характеристика Южного административного округа Москвы



Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 784 570 чел. (2023). При этом крупные районы Орехово-Борисово Южное, Бирюлёво Восточное, Чертаново Южное и другие, традиционно причисляемые к «спальным», соседствуют с промышленными районами.

Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

Южный округ занимает площадь 131,177 км² — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа — 16 районов.

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской, Большой кольцевой линии (бывшие станции Каховской линии) метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

5.3.2 Краткая характеристика района Москворечье-Сабурово



Москворечье-Сабурово — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район был образован 5 июля 1995 года. Происхождение названия района связано с находившимся ранее на месте его восточной части селом Сабурово и западной части посёлком «Москворечье», поглотившим деревню Ближнее Беляево. Сабурово, Москворечье и Ближнее Беляево были включены в состав Москвы в 1960 году.

На западе граничит с районами Чертаново Северное и Нагорный, на востоке — с районами Марьино и Братеево, на севере — с районами Нагатино-Садовники и Печатники, а также Музеем-заповедником «Коломенское», на юге — с районами Царицыно и Орехово-Борисово Северное.

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 930,15 га, из них промышленная зона занимает 543 га. По территории района протекает Москва-река, а также река Чертановка.

Основными транспортными магистралями района являются Каширское шоссе, Пролетарский проспект, Кантемировская улица и улица Борисовские Пруды. По территории района проходит участок Южной рокады.

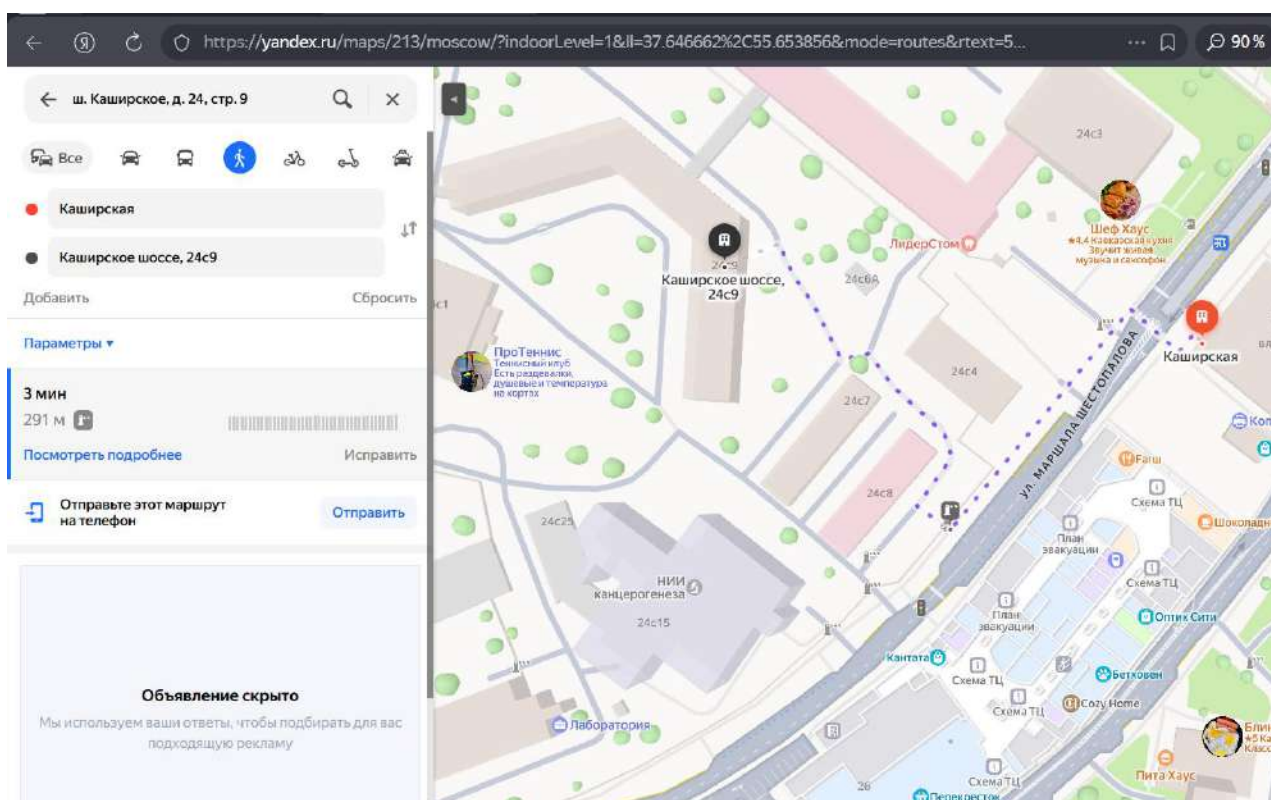
Кроме того, по территории района проходят железнодорожные линии Курского и Павелецкого направлений, а также Замоскворецкая линия Московского метрополитена.

На территории района находится станция Московского метрополитена — «Каширская» Замоскворецкой и Большой кольцевой линий Московского метрополитена. В декабре 2016 года среднесуточный пассажиропоток станции составлял 48,9 тыс. человек, 16 место из 23 на Замоскворецкой линии Московского метрополитена.

Также население Москворечья-Сабурово обслуживают 3 станции метро, находящиеся недалеко от границ района: «Кантемировская» (находится около южной границы района), «Борисово» (находится в 1,1 км от восточной границы района) и «Варшавская» (находится около западной границы района).

5.3.3 Характеристика локального расположения объекта нежилого фонда

Местоположение:	территориальная принадлежность – РФ, г. Москва, Южный административный округ, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9
Характеристика локального местоположения здания, в котором находится оцениваемый объект:	объект оценки расположен на территории ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России
Ближайшее окружение:	смешанное
Плотность застройки территории:	средняя
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности от остановки общественного транспорта:	3 минуты пешком от станции метро «Каширская»
Ближайшие транспортные магистрали:	Каширское шоссе, проспект Андропова
Интенсивность транспортных / пешеходных потоков:	высокая
Благоустройство территории	
Уличное освещение:	есть
Подъездные пути:	есть
Парковка:	стихийная
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность:	высокая
Уровень шума:	высокий
Интенсивность движения транспорта:	высокая



5.4 Описание объекта недвижимости

Идентификация объекта недвижимости		
<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник информации⁶</i>
Полный адрес объекта недвижимости	РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9 (этаж № 3, пом. VI, ком. №№ 21, 22, 23, 98)	Задание на оценку, Выписка из ЕГРН
Первичный объект недвижимости	здание	Выписка из ЕГРН
Функциональное назначение	нежилое	Выписка из ЕГРН
Объект оценки	право пользования и владения недвижимым имуществом (с указанием годовой арендной платы)	Задание на оценку
Объект недвижимости	нежилое помещение	Задание на оценку

Базовые сведения о первичном объекте		
<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник информации⁷</i>
Площадь застройки, кв. м	н/д	-
Общая площадь, кв. м	11 706,2	Выписка из ЕГРН
Этажность надземная/подземная	4/1	Выписка из ЕГРН
Год ввода (постройки)	1964	Выписка из ЕГРН
Материал стен	кирпичные	Выписка из ЕГРН
Степень технического обустройства здания	водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	Осмотр
Износ здания по техническому паспорту	н/д	-

⁶ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

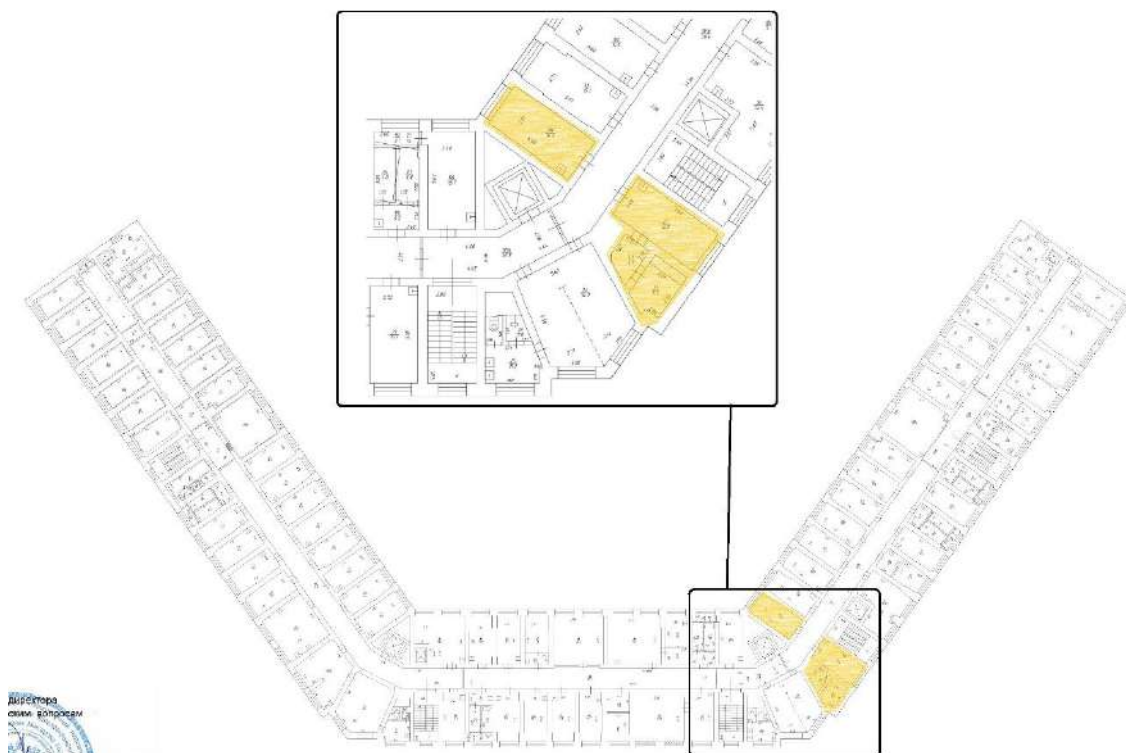
⁷ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

Описание объекта недвижимости		
<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Источник информации⁸</i>
Общая площадь объекта недвижимости, м ²	36,6	Задание на оценку
Этаж	3	Задание на оценку
Тип помещений объекта недвижимости (функциональное назначение по БТИ)	н/д	-
Текущее использование	не используется	Осмотр, фотографии объекта оценки
Особенности доступа	вход через пост охраны	Осмотр, фотографии объекта оценки
Характеристика входа	общий	Осмотр, фотографии объекта оценки
Условия парковки	собственных парковочных мест нет	Заказчик
Тип отделки	простая	Осмотр, фотографии объекта оценки
Состояние отделки объекта недвижимости ⁹	хорошее (не требующее проведения ремонтных мероприятий)	Осмотр, фотографии объекта оценки
Характеристика комнат (по БТИ)	комн. №№ 21, 98 – лаборатория; комн. №№ 22, 23 - венткамера	Экспликация
Примечание	в комн. №№ 23, 98 имеются мокрые точки	Осмотр, фотографии объекта оценки

⁸ см. Все документы представлены в Приложении к настоящему отчету.

⁹Описание градации состояния соответствует градации состояния, представленной в таблице 10 на стр. 55 Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 2025 г., ООО «АБН-Консалт»

Местоположение нежилого помещения на поэтажном плане



Ниже приведены данные фотофиксации объекта недвижимого имущества.

Данные фотофиксации

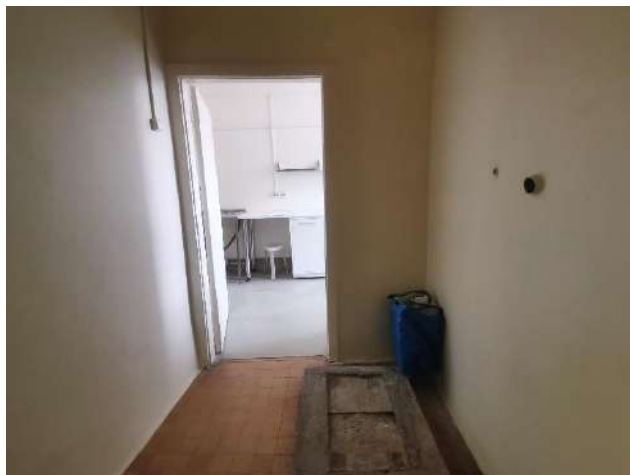
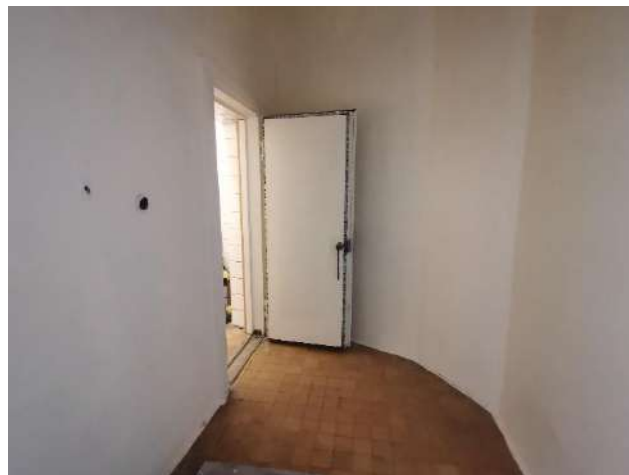
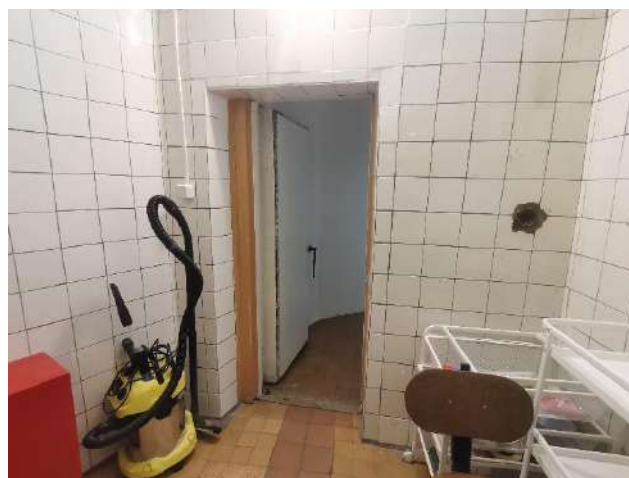
Внешний вид здания



Вид внутри

Комн. 98





6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

6.1 Основные предположения и ограничивающие условия. Пределы применения полученного результата

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не проводил замеров физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину ставки оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению арендной ставки объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Приведенные в отчете величины арендной ставки действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину рыночной арендной ставки (платы за пользование) за объект аренды.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет сдан в аренду по указанной ставке.
14. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2 Особые допущения (в том числе специальные)

1. Описание технического состояния объекта оценки приведено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также результатов визуального осмотра и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов.
2. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии оцениваемого объекта может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
3. Оценщик не производил обмеры оцениваемого объекта. Общая площадь объекта оценки была принята в соответствии с Заданием на оценку и документами БТИ.
4. Остальные характеристики оцениваемого объекта, оказывающие влияние на результаты расчета рыночной арендной ставки, были получены Оценщиком на основании данных визуального осмотра и интервью с представителем балансодержателя и содержатся в главе «Описание объекта оценки».
5. Оценка должна проводиться с учетом следующих условий проекта договора аренды:
 - назначение – зуботехническая лаборатория;
 - величина годовой арендной ставки объекта оценки рассчитывается без/с НДС, а также без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов;
 - срок действия договора аренды – не менее 1 года.

6. В рамках настоящего отчета при учете различий в системе налогообложения (учет НДС) применяется методология, описанная в статье¹⁰ «Вновь о реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на коммерческую недвижимость на активных рынках», авторы Н.П. Баринов, А.В. Пугасеев, Е.В. Федотова:
- с начала 2026 г. ставка НДС для ОСН повышена до 22 % и приняты новые лимиты годового дохода субъектов малого предпринимательства (20 млн руб., 272,5 млн руб. и 490,5 млн руб.) — см. табл. 1.

Таблица 1. Условия налогообложения юридических лиц по УСН

Доходы по УСН за 2025 г., млн руб.	Ставка НДС или освобождение в 2026 г., %	Право на вычет входного НДС
Свыше 0 до 20	Освобождение	Нет
Свыше 20 до 272,5	5	Нет
Свыше 272,5 до 490,5	7	Нет
Свыше 490,5	22	Да

- сводные данные по корректировкам цен аналогов во всех указанных сегментах цен для сделок, облагаемых и не облагаемых НДС, представлены в табл. 2.

Таблица 2. Корректировка цен аналогов на систему налогообложения НДС

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22 %)	НДС не облагается
<i>До 20 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9 % (1,099)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-9,0 % (0,910)
<i>Свыше 20 до 490,5 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается	8,2 % (1,082)	0,0 % (1,000)
УСН (5...7 %)	6,6 % (1,066)	-1,5 % (0,985)
с НДС	0,0 % (1,000)	-7,5 % (0,925)
<i>Свыше 490,5 млн руб.</i>		
НДС не облагается	8,2 % (1,082)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-7,5 % (0,925)

7. Оценка проводилась в предположении, что каждый объект оценки будет сдаваться целиком одному арендатору.
8. Определение рыночной арендной ставки за объект недвижимости производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за право аренды.
9. Арендная ставка определяется для объекта недвижимости в техническом состоянии, действительном на дату оценки (т.е. «как есть»), при этом арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки) без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. Т.е. все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

¹⁰ https://www.avg.ru/wp-content/uploads/2026/02/VO_4_2025_Vnov-o-NDS.pdf

10. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи, в данном случае объекта недвижимости¹¹. Коммунальные и прочие перечисленные платежи - затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя¹².
11. Оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за объект производилась в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны 3-х лиц.

¹¹ П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

¹² П. 2 ст. 616 ГК

7 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с разделом V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В рамках данного отчета оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости.

Кроме того, была проанализирована общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки, а также другие показатели.

Результаты анализа представлены ниже.

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Российская Федерация¹³

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г в январе.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению¹ в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

¹³Материалы официального сайта Минэкономразвития России
https://www.economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cfe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf

Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,7	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-14,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	10,9	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,7	-1,6	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	6,0	5,9/5,9 ¹	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-28,3	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-1,1	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ²	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	103 612 ²	-	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,1 ²	-	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В феврале 2026 г. / по состоянию на 30 марта 2026 г.

² За январь 2026 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2026 ГОДА

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь- февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	x	116,5	118,2	x	115,6
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	x	122,1	119,6	x	115,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	96,9	114,4	x	117,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	104,8	99,1	x	94,2
Оборот организаций, млн рублей	6 476 184,0	105,4	97,0	12 622 059,6	95,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ²⁾	984 499,8	103,4	97,3	1 936 664,7	93,4
добыча полезных ископаемых	16 772,5	104,6	81,4	32 802,6	87,4
обрабатывающие производства	807 045,3	105,2	94,5	1 573 842,1	89,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	136 304,7	93,5	118,7	282 124,7	124,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	24 377,3	103,7	111,1	47 895,2	105,5
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ³⁾⁴⁾					
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	x	x	x	101,1	123,2
молоко, тыс. тонн	x	x	x	755,8	36,9
яйца, тыс. штук	x	x	x	496,8	96,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	141 008,6	123,9 ⁵⁾	82,6 ⁵⁾	254 987,4	82,55)
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	493,5	x	80,7	901,2	97,4
в том числе:					
организациями-застройщиками	448,5	x	87,5	816,7	109,8
населением	45,0	x	45,4	84,5	46,7
Строительство объектов социально-культурного назначения ⁷⁾⁴⁾					
дошкольные образовательные организации, мест	x	x	x	8 200	125,4
общеобразовательные организации, ученических мест	x	x	x	18 100	137,9
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	x	x	x	1 545	98,7
больничные организации, мест	x	x	x	726	241,2
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	x	x	x	6	100,0
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	x	x	x	2 350	207,6
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	x	x	x	10	66,7
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	x	x	x	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв. м				1 800	33,8
медицинский центр, кв. м	x	x	x	684,2	79,7

¹⁴<https://77.rosstat.gov.ru/>

Название показателей	Февраль 2026 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-февраль 2026 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Оборот оптовой торговли, млн рублей	3 642 634,5	112,0 ⁵⁾	105,2 ⁵⁾	6 940 024,9	100,4 ⁵⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	638 668,4	102,8 ⁵⁾	102,3 ⁵⁾	1 257 830,8	101,1 ⁵⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ⁶⁾	515 822,2	100,9 ⁵⁾	95,7 ⁵⁾	х	х
Оборот общественного питания, млн рублей	84 040,7	89,6 ⁵⁾	104,7 ⁵⁾	177 554,1	119,1 ⁵⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	390 258,3	100,4 ⁵⁾	101,6 ⁵⁾	777 748,3	102,1 ⁵⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 110,5	111,7	102,6	2 104,9	101,2
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	4 240,9	170,2	87,1	6 733,1	69,7
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	396,2	104,2	104,6	776,3	103,1
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	90 563,6	106,3	105,0	175 768,2	103,1
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{3),4)}	х	х	х	9 126 291,9	102,7 ⁵⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	х	103,5	101,2	х	101,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	х	100,43	105,10	х	104,98
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	8 991,46	100,5	х	х	х
Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей ^{3),8)}	205 291,0	119,3	111,8	х	х
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ^{3),8)}	х	118,8	107,9	х	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	187 644,3	65,4	121,8	187 644,3	121,8
Реальная заработная плата, % ⁹⁾	х	64,3	116,1	х	116,1
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ¹⁰⁾	26 484	61,7	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{6),10)}	12 313	108,4	96,5	х	х
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	674 335,8	х	110,8	х	х
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	1 165 887,8	х	107,2	х	х
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹⁾	62,2	х	66,5	х	х
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹²⁾					
дебиторская	51 464 186,9	108,1	114,1	х	х
кредиторская	56 200 928,5	108,3	115,0	х	х
в том числе просроченная	2 688 497,0	96,2	130,2	х	х
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	2 103 160,2	114,1	х	х	х
в том числе просроченная	22 544,8	101,3	х	х	х

1) Агрегированный показатель не выделяется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающее производство", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) Данные за январь-декабрь 2025 г., январь-декабрь 2025 г. в % к январю-декабрю 2024 г.

5) В сопоставимых ценах.

6) Данные на конец февраля 2026 г., на конец февраля 2026 г. в % к концу января 2026 г., на конец февраля 2026 г. в % к концу февраля 2025 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

8) Данные за 4 квартал 2025 г., 4 квартал 2025 г. в % к 3 кварталу 2025 г., 4 квартал 2025 г. в % к 4 кварталу 2024 г.

9) Данные за январь 2026 г., январь 2026 г. в % к декабрю 2025 г., январь 2026 г. в % к январю 2025 г.

10) По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Москвы.

11) Данные на конец января 2026 г., на конец января 2026 г. в % к концу декабря 2025 г., на конец января 2026 г. в % к концу января 2025 г.

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

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

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

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

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне

¹⁵<https://statrilt.ru/downloads/2026-01.pdf>

структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

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

Перспективы рынка недвижимости.

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к рынку аренды коммерческой недвижимости г. Москвы. Согласно проекту договора аренды, планируется сдача объекта под зуботехническую лабораторию. Учитывая основные качественные характеристики объекта (планировка, уровень отделки, назначение здания, в котором располагается объект оценки, окружение и пр.), оценщиками принято решение об использовании в качестве аналогов предложений аренды помещений свободного назначения.

ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры района и характеристик помещения.

Законодательство РФ не дает определения помещения свободного назначения (ПСН). Данный термин не относится к юридическим. Используется в работе риэлторов и управляющих компаний для характеристики помещений, назначение которых в проектной документации не было определено под ведение конкретной деятельности.

Помещения свободного назначения относятся к объектам коммерческой недвижимости, главная отличительная особенность которых заключается в отсутствии целевого назначения. Целевое назначение определяется на стадии проектирования и предусматривает определенные требования к нежилым помещениям. Поэтому помещения свободного назначения универсальны и могут использоваться практически под любые цели.

Арендатор, благодаря универсальности ПСН, располагает возможностью открыть офис, барбершоп, торговую точку для реализации товаров или услуг, объект организации общественного питания или сферы досуга. В случае очень большой (для вас) площади предлагаемого в аренду объекта вы можете договориться о кооперации с другими арендаторами. После завершения договора аренды новый арендатор без проблем приспособит арендуемую площадь под свои потребности или сохранит назначение объекта, ограничившись косметическими ремонтными работами.

Помещения свободного назначения предлагают в аренду в виде площади в здании либо самого отдельно стоящего здания. Оборудование арендуемой площади под требования ведения своего бизнеса осуществляет арендатор. При этом требуется учитывать общие требования к объектам коммерческой недвижимости.

Классификация ПСН.

Напомним, что термин не относится к юридическим и поэтому классификация таких помещений достаточно условна. ПСН различают по следующим признакам:

- класс объекта коммерческой недвижимости;
- локация;
- площадь.

Класс недвижимости (А, В, С, D) объект получает только в случае соответствия определенным характеристикам. Понятие локации включает не только местоположение объекта (в центре населенного пункта или в удаленных районах), но также удобство пользования и доступность. В центральную часть города проще добираться, там больше проходимость арендованного объекта и, как правило, выше уровень жизни населения. Доступность и удобство пользования ПСН определяется расположением объекта на первой линии или в глубине микрорайона, близостью остановок общественного транспорта и мест для парковки автомобиля, удобным подъездом.

Обычно площадь предлагаемых к аренде помещений свободного назначения составляет от 50 м² до 500 м². Объекты площадью порядка 50 м² представляют интерес для малого бизнеса и востребованы больше остальных. Помещения большой площади менее популярны, что сказывается на цене аренды. Максимальное количество предложений на рынке коммерческой недвижимости приходится на ПСН площадью 150-200 м².

Преимущества аренды ПСН.

Назовем выгоды арендатора, помимо универсальности помещений свободного назначения, при подписании договора аренды:

¹⁶<https://profis-realty.ru/blogs/kak-ponyat-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya>

<https://sberbusiness.live/publications/dorozhali-nesmotria-na-krizis-kak-izmenilis-tseny-na-arendu-i-pokupku-kommercheskikh-pomeshchenii-v-2020-godu>

- возможность выбора оптимальной для вашего бизнеса локации благодаря значительному количеству предложений на рынке коммерческой недвижимости;
- возможность оперативно выполнить косметический ремонт объекта с подведенными инженерными коммуникациями, после чего вам остается завести оборудование, оргтехнику и мебель;
- возможность расширения бизнеса, арендуя дополнительные площади в этом же здании или в непосредственной близости, что позволит компактно разместить новые подразделения вашей компании;

возможность выбора оптимального по стоимости аренды ПСН для вашего бизнеса среди нескольких подходящих вариантов в нужном районе города.

Анализ рынка офисной недвижимости Москвы¹⁷

Предложение.

В 2025 году введено 726 тыс. кв. м новых качественных офисных площадей, из которых более 90% представлены объектами класса A/A+ (Prime). Общий объем предложения офисного рынка Москвы составляет 21,02 млн кв. м.

В число введенных в эксплуатацию офисных объектов входят такие крупные бизнес-центры, как iCity (башни Time Tower и Space Tower) (GBA 230 тыс. кв. м), Технопарк ЗИЛ Здание А (GBA 60 тыс. кв. м), национальный космический центр, Slava (HQ Центробанка), Сколково Парк (корпуса 3-6) и другие.

В свою очередь, наблюдается устойчивая тенденция к переносу сроков завершения строительства бизнес-центров на протяжении последних нескольких лет.

Более 600 тыс. кв. м в сегменте офисной недвижимости, также запланированных ко вводу в 2025 году, перенесены на 2026 год. Это означает, что анонсированный девелоперами рекордный ввод в объеме 1,34 млн кв. м, в истекшем году не состоялся.

Смещение сроков ввода объектов обусловлено рядом факторов, среди которых: удорожание себестоимости строительства, недостаточная реализация площадей, снижение спроса, зафиксированное во второй половине 2025 года. Несмотря на снижение ключевой ставки, начавшейся во второй половине года, ее уровень остаётся высоким, а темпы ее снижения сдержанные.

Девелоперы закладывают более сжатые сроки строительства для своих объектов, что в результате влечет смещение изначально заложенных сроков ввода.

Из общего заявленного на 2025 год объема новых офисных площадей 38% пришлось на четыре масштабных проекта — штаб-квартиры крупнейших компаний. Однако, по итогам года завершены были только два из них: Национальный космический центр (Роскосмос) и комплекс Центрального банка России. Здания штаб-квартир Яндекс и Сбербанк в очередной раз перенесены.

Доля этих двух реализованных проектов в общем фактическом объеме ввода за отчетный период оказалась весомой — 40%.

Рынок офисной недвижимости демонстрирует четкий вектор развития: основной ввод новых площадей зафиксирован в высоких ценовых сегментах А и Prime. Ведущей причиной этому является устойчивый спрос на качественные офисы. На этом фоне основная стратегия девелоперов сфокусирована на проектах с высокой добавленной стоимостью.

¹⁷ <https://cre.ru/analytics/100999>

Коммерческие условия.

Рынок по-прежнему сталкивается с ограниченным предложением качественных площадей для аренды, особенно в части предложения крупных блоков в хороших локациях.

Компании, желающие арендовать современные помещения в хороших локациях, вынуждены конкурировать за ограниченное число лотов.

На этом фоне в 2025 году наблюдался существенный рост арендных ставок, особенно в сегментах класса А, А+/Prime. По сравнению с предыдущим годом, увеличение в среднем составило от 20% до 39%.

Средневзвешенная годовая запрашиваемая ставка аренды для этих классов достигла 40 930 руб. за кв. м, а для объектов класса А+/Prime — 67 963 руб. за кв. м.

В то же время, динамика роста арендных ставок в классах В/В+ замедлилась, составив в 2025 году 14%.

Спрос.

Пиковый рост спроса на офисную недвижимость в Москве, наблюдавшийся в 2023–2024 годах, в 2025 году начал снижаться.

Причинами такой динамики во втором полугодии 2025 году являются ужесточение общей экономической конъюнктуры и кредитно-денежной политики, которые оказали влияние на многие бизнесы, включая госкомпании.

Это выразилось в значительном сокращении числа заключенных сделок, наиболее выраженном в сегменте аренды. Их количество сократилось ввиду ограниченного качественного и доступного предложения. Многие компании переключаются на продажу или откладывают решения на фоне непростой финансово-экономической ситуации. Многие столкнулись с необходимостью оптимизации операционных затрат.

Падение объясняется рекордно низкой вакантностью, высокими арендными ставками и ограниченным предложением качественных площадей. Сократилось и участие государственных корпораций.

Рынок смещается в сторону продаж. Высокие арендные ставки, нехватка арендного предложения и желание девелоперов быстрее возвращать инвестиции привели к росту предложения офисов на продажу.

Инвесторы активны. Несмотря на общее снижение объема сделок, спрос со стороны частных инвесторов и фондов остаётся высоким.

Аренда становится точечной. Компании оптимизируют арендуемые площади, чаще выбирают гибкие форматы или покупают помещения для собственных нужд.

Ввод новых площадей пока не уравнивает спрос, в предложении преобладают лоты мелкой нарезки, удалённые локации.

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн. кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка.

Офисные объекты класса С (В-) в г. Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).

Класс С (В-) офисной недвижимости Москвы по большей части представлен объектами, при возведении которых не учитывались современные требования к офисной недвижимости. Объекты сконструированы с коридорно-кабинетной или смешанной планировкой, с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания).

Площадь большинства помещений, предлагаемых в аренду, находится в диапазоне до 50 кв. м – 63,8%. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 50 - 100 кв. м – 28,6%. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 100 - 250 кв. м – 6,1%. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 250 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы.

Тенденции и прогнозы офисного рынка.

1. Драйверы роста и структура предложения

В ближайшие годы основными источниками пополнения офисного предложения останутся проекты, реализуемые в рамках программ МПТ и КРТ. Значительную часть новых площадей на первичном рынке составят объекты, выставляемые на продажу, а не в аренду.

2. Требования к управлению и операторам

В условиях преобладания площадей, разделенных на мелкие лоты для продажи частным инвесторам, возрастет спрос на профессиональные управляющие компании, обладающие опытом работы со зданиями, имеющими множество собственников (мультисобственность).

3. Динамика цен и сроков реализации проектов

Ставки и цены: ожидается дальнейший рост среднерыночных ставок аренды и цен на продажу, однако его темпы будут умереннее, чем в предыдущие периоды. Вероятны точечные корректировки в отдельных локациях или сегментах.

Ввод объектов: Тенденция к переносу сроков сдачи новых объектов сохранится. Девелопмент будет находиться под давлением общеэкономических и внутриотраслевых факторов.

4. Факторы спроса и развитие форматов

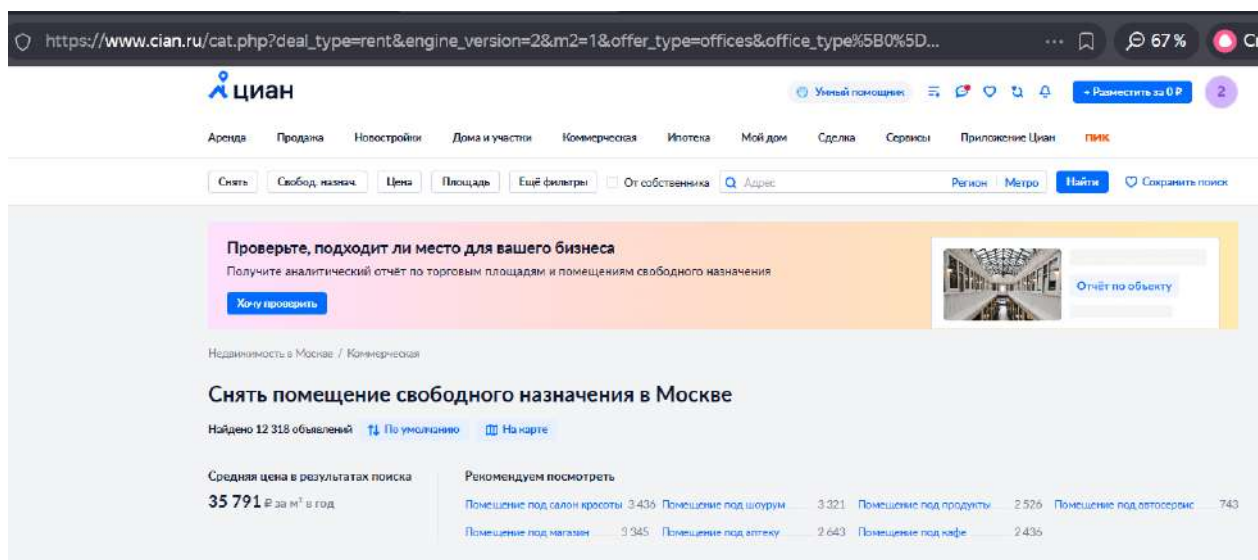
Общий спрос: В среднесрочной перспективе (ближайший год) спрос на офисные площади будет более сдержанным из-за сложившейся макроэкономической ситуации и конъюнктуры финансового рынка. Вероятна реализация отложенного спроса, сформировавшегося во 2 половине 2025 года.

Сегмент сервисных офисов: в следствии сдержанного спроса, высоких базовых ставок аренды и возросшей вакансии операторы сервисных офисов будут преимущественно сфокусированы на модели BTS.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

В базе ЦИАН числится 12,3 тыс. предложений аренды объектов свободного назначения в г. Москве.



Для целей настоящей главы из всех представленных предложений на рынке были отобраны объявления по сопоставимым с оцениваемым объектом помещениям. Основные критерии отбора: местоположение, площадь, тип площади и пр.

Условия аренды

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

Об объекте

Площадь	40 м²
Этаж	1 из 12

130 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 126 100 Р

Цена за метр 39 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 314-27-01

+7 984 330-86-37

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить отзыв, напишите нам

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан **ПИК**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Нагорный > метро Варшавская > Варшавское шоссе

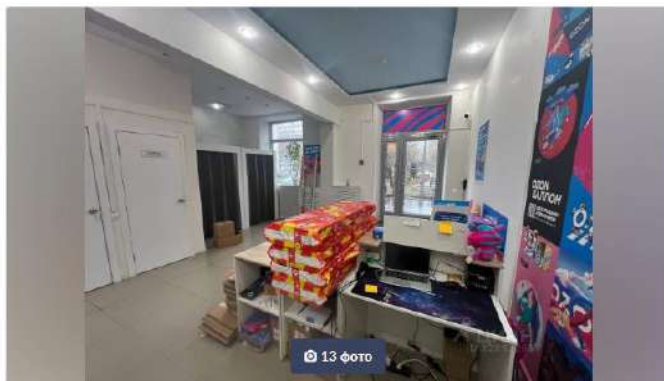
Обновлено: 14 апр, 16:24 23 просмотра, 3 закладки

Сдается помещение свободного назначения, 42 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 60К2 На карте

М Варшавская 9 мин. М Нахимовский проспект 13 мин. М Каховская 20 мин.

Пожаловаться



Площадь
42 м²

Этаж
1 из 5

Помещение
Свободно

Прямая аренда от СОБСТВЕННИКА. Дом находится на первой линии Варшавского шоссе, вход в помещение со двора. От метро Варшавская 7 минут пешком. Первый этаж жилого дома, вход со двора, большие светлые окна, потолки 3 метра, помещение представляет собой единое пространство без несущих стен. Густонаселенный, давно сложившийся жилой массив, напротив помещения во дворе присутствует бесплатная парковка, также место для погрузки/выгрузки товара. Возможность размещения рекламной вывески на фасаде дома. Долгосрочная аренда возможна, один собственник, УСН.

Свернуть

Возможное назначение

Свободное назначение

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



100 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000 Р

Цена за метр 28 572 Р в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 517-81-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 45927740

Документы проверены

ЖК «1-й Южный» от 1-й ДСК

Старт продаж нового корпуса! Скидки до 29% на квартиры с отделкой!



100 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000 Р

Цена за метр 28 572 Р в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 517-81-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 45927740

Документы проверены

https://www.cian.ru/rent/commercial/328972657/ 67%

Фотографии (13) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Помещение свободного назначения, 42 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	100 000 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	42 м²
Этаж	1 из 5
Номер налоговой	26
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	30
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный со двора

100 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000 Р

Цена за метр 28 572 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 517-81-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявлений
ID 45927740
Документы проверены

ЖК «1-й Южный» от 1-й ДСК

Старт продаж нового корпуса! Скидки до 29% на квартиры с отделкой!

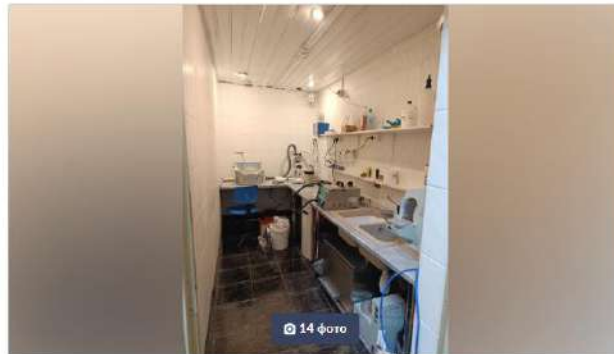
Сдается помещение свободного назначения, 98,7 м²

в офисно-производственном комплексе «в 1-м Котляковском переулке, 2»

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 2 На карте

Варшавская 4 мин. Каширская 15 мин. Каширская 4 мин.

Пожаловаться



Площадь: 98,7 м²

Этаж: 2 из 3

Помещение: Свободно

ОФИС; - ИнтерМат; - Свободного Назначения;

- 98,7 м² - 118 440 руб. за Мес. + Счетчики.

+ предоставим Юридический Адрес

Округ: ЮАО

Район: Москворечье-Сабурово

ИФНС: - 24.

Метро:

- Варшавская - 950м

- Каширская 1200м

Транспортная доступность:

Первая линия.

Парковка: - на территории БЕСПЛАТНАЯ.

Тип здания: - Офисно-Складское.

Вход: с улицы;

Помещение расположено на 2 этаже / 3-х этажей.

Тип планировки: открытая;

Высота потолков: - 2,7 м.;

Стены: - кирпич;

Пол: линолеум;

Вид из окон: - во двор;

Сан/Узел: Свой в блоке;

Инженерные системы:

Отопление: - центральное;

Вентиляция: приточная;

Провайдер: - Конкорд;

Пожаро-охранная сигнализация: - централизованная;

Электричество: - 10 кВт.

Доступ в здание: КРУГЛОСУТОЧНЫЙ. Пропускная система

- Для арендаторов по пропускам, для клиентов по документу;

- Охрана: - ЧОП.

Коммерческие условия:

- Тип договора: прямая аренда

- Юридический адрес: - ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ

- базовая арендная ставка УСНО.

- обеспечительный платеж: 1 месяц арендной платы.

118 440 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 114 800 Р

Цена за метр: 14 400 Р в год

Налог: НДС включен: 21 358 Р

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

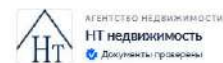
+7 986 384-48-17

+7 915 336-65-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



ЖК «Родина Переделькино»

Квартиры от 12,3 млн руб. 100 м до м.

Новопеределькино



118 440 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 114 800 Р

Цена за метр: 14 400 Р в год

Налог: НДС включен: 21 358 Р

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

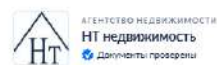
+7 986 384-48-17

+7 915 336-65-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



ЖК «Родина Переделькино»

Квартиры от 12,3 млн руб. 100 м до м.

Новопеределькино



мер только для звонков, сообщения не дойдут

[www.cian.ru/rent/commercial/328498540/](#)

циан

Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Нагатинская > Каширское шоссе

Объявлено: 2 апр, 17:14 55 просмотров, 3 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 50 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Каширское ш., SK1 [На карте](#)

М Нагатинская 21 мин М Нагорная 22 мин М Нахимовский проспект 4 мин

Показать еще

8 фото

Цена за метр	13 200 руб/год
Налог	УСН
Комиссия	100%
Кommunальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 919 103-50-25

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АСТОР ОБЪЕЗЖЕНИЯ
ID 71675203
Документы проверены

ЖК «Роттердам» от ФСК

Квартиры с ключами от 17.8 млн руб.
Бизнес-класс на Нагатинской набережной.
Скидки до 19%

ФСК

Площадь: 50 м²

Этаж: 1 из 8

Помещение: Свободно

Сдается помещение свободного назначения 50 кв.м. в пешей доступности от метро Нагатинская. Помещение с косметическим ремонтом, располагается на нулевом этаже жилого дома. 2 окна, 2 с/у.

Условия аренды:
 Договор аренды на 11 мес.
 Ставка аренды: 55 000-00.
 Обеспечительный платеж: 55 000-00
 Комиссия: 55 000-00
 Коммунальные услуги: оплачиваются отдельно
 При необходимости ремонта предоставляются арендные каникулы.

Свернуть

Возможное назначение

Свободное назначение

55 000 ₪/мес. 

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 53 300 ₪

Цена за метр 13 200 ₪ в год

Налог УСН

Комиссия 100%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 919 103-50-25

 Номер только для звонков, сообщения не будут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

 Быстро отвечает на сообщения

Условия аренды

Обеспечительный платеж	55 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да
Комиссия с арендатора	100%

Об объекте

Площадь	50 м²
Этаж	1 из 8
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	2
Витринные окна	Нет
Состояние	Типовой ремонт

55 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 53 300 ₽



Цена за метр 13 200 ₽ в год

Налог УСН

Комиссия 100%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 919 103-50-25

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 71675203

🔒 Документы проверены

ЖК «Роттердам» от ФСК

Квартиры с ключами, от 17,8 млн руб.

Бизнес-класс на Нагатинской набережной.

Скидки до 19%



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Каширская > Каширское шоссе
Обновлено: сегодня, 16:11 > 95 просмотров, 2-я сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 18 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Каширское ш., 13К2 На карте
Каширская 24 мин. Каширская 25 мин. Наховский проспект 4 мин.

Показать фото



Площадь 18 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно

Лот 1025228 Предложение от Собственника! Сдаю в аренду помещение в жилом доме 18 метров, вход совместно с парикмахерской. Хороший подъезд, режим 24/7. Есть подвод воды. Ранее в помещении была кофейня, возможно под офис продаж, склад, маникюрный кабинет.

В цену не включено: коммунальные расходы, уборка. Обеспечительный платеж 1 месяц.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Контакт: Анастасия Леонидовна, доб. 252, ЛОТ 1025228

Свернуть

Возможное назначение

Офис Торговая площадь

Ещё: салон красоты, парикмахерская, с/ра салон, маникюр, массажный салон, нотариальная контора, бытовые услуги, ателье одежды, сервис, фотостудия, мастерская, салон, салон связи, тату салон, пункт выдачи, фото студия, услуги химчистки, частная практика, выставка, зал, шоурум, галерея, магазин.

Показать все

42 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 40 700 Р

Цена за метр 28 000 Р в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 274-27-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АИ АПЕКС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Алекс-Недвижимость

На Циан 17 лет

Объектов в работе более 5000

РИЕЛТОР АИ АПЕКС Анастасия Федорова Суперэгент

42 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 40 700 Р

Цена за метр 28 000 Р в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 274-27-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АИ АПЕКС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Алекс-Недвижимость

На Циан 17 лет

Объектов в работе более 5000

The screenshot displays a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/rent/commercial/326450518/>. The page is titled "Условия аренды" (Rental conditions) and "Об объекте" (About the object). The rental price is 42,000 RUB per month. The object is a commercial space with an area of 18 m², located on the 1st floor of a 5-story building. The plan is mixed, and the condition is standard repair. The page also includes a map, contact information, and a section for statistics.

Условия аренды

- Обеспечительный платеж: 42 000 Р
- Тип аренды: Прямая аренда
- Срок аренды: Длительный

Об объекте

- Площадь: 18 м²
- Этаж: 1 из 5
- Планировка: Смешанная
- Состояние: Типовой ремонт

42 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 40 700 Р

Цена за метр: 28 000 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 986 274-27-15
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Статистика просмотров за последние 10 дней

96 просмотров с даты создания объявления 02.02.2026
7 просмотров за последние 10 дней

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по аренде объектов сопоставимых оцениваемому и на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости (цена предложения) за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Диапазон арендных платежей 1 кв. м в год (без учета корректировок).

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. без НДС, КП и ЭР		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
18,0 – 98,7	12 845	30 420	22 139

К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости: права собственности или права аренды. Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Корректировки на условия продажи/аренды обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи/аренды существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.

Данная корректировка отражает изменение цен/ставок аренды на недвижимость за период от даты предложения объекта-аналога до даты оценки.

← <https://statref.ru/indexy/2408-indexy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-k...> ... 67% Пересказать Спросить Алису AI

(С утверждения от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.06.2023 года, 15.07.2024 года, связанным с введением в расчеты биржи на торг с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

1. от видов объектов коммерческой недвижимости и

2. 0,6 м территории, занятой расположением коммунальной недвижимости, индексы по

1. По виду коммерческой деятельности иудейские поселения различают: для продажи и производимые товары, «финские», складские и производственные объекты.

Индикатор минимальной стоимости (цена) в рублях за квадратный метр общей площади объектов коммерческой недвижимости на временной основе, без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети интернет объявлений в городе и районе объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев

Дата	ПРОСЬБА				КОММЕНТАРИИ				АПЕЛЛ				Дата решения
	Получено в приемную Администрации Губернатора Иркутской области (наименование и адрес)	Соблюдены сроки рассмотрения и исполнения запроса (наименование и адрес)	Соблюдены сроки рассмотрения и исполнения запроса (наименование и адрес)	Рассмотрен запрос (наименование и адрес)	Получено в приемную Администрации Губернатора Иркутской области (наименование и адрес)	Соблюдены сроки рассмотрения и исполнения запроса (наименование и адрес)	Соблюдены сроки рассмотрения и исполнения запроса (наименование и адрес)	Рассмотрен запрос (наименование и адрес)					
29.01.2019	1,05	1,02	1,63	1,04	1,04	1,01	1,02	1,03	29.01.2019				
29.01.2019	1,07	1,06	1,12	1,10	1,07	1,06	1,11	1,09	18.07.2019				
29.01.2019	1,06	1,04	1,65	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	29.01.2019				
29.01.2019	1,08	1,05	1,19	1,11	1,08	1,06	1,08	1,09	15.07.2019				
29.01.2019	1,04	1,05	1,65	1,04	1,03	1,04	1,04	1,05	29.01.2019				
29.01.2019	1,04	1,02	1,86	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	29.01.2019				
29.01.2019	1,02	1,01	1,62	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	29.01.2019				
29.01.2019	1,02	1,02	1,82	1,05	1,03	1,02	1,01	1,01	29.01.2019				
29.01.2019	1,02	1,01	1,62	1,06	1,01	1,06	1,01	1,01	29.01.2019				
29.01.2019	1,06	1,01	1,62	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	29.01.2019				
29.01.2019	1,01	1,00	1,66	1,06	1,01	1,01	1,00	1,01	29.01.2019				
29.01.2019	8,58	8,57	8,59	8,57	8,56	8,51	8,56	8,57	29.01.2019				
29.01.2019	1,01	1,00	1,61	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	29.01.2019				
29.01.2019	1,06	0,99	1,62	1,00	1,01	1,01	1,02	1,01	29.01.2019				
29.01.2019	1,02	1,01	1,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	29.01.2019				
29.01.2019	1,01	1,00	8,87	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	29.01.2019				
29.01.2019	1,00	0,98	9,58	0,98	0,99	0,96	1,01	1,00	29.01.2019				

НИОЦ
НЕЗАВИСИМЫЙ ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ

[illegible]

Уторгование

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров арендатора и арендодателя на предмет снижения стоимости аренды, причем данные переговоры не редко приводят к положительному результату для арендатора.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на уторгование принят в соответствии с данными ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.04.2026 г.: скидка на арендные ставки офисных и других общественных помещений и зданий, расположенных в г. Москве (А группа), составляет 4 %.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statista](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РД 1	По регионам 2		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,91	0,85	0,87	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,70	0,94	0,84	0,85	0,84	0,80
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,85	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,93	0,88	0,90	0,88	0,86

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- низкая 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.
2. Анализ объективной стоимости интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, срок ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- **A-группа:** города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **B-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в A-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в A-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **B-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в A-группу и B-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Местоположение объекта.

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость.

В рамках настоящего отчета размер корректировки на местоположение принят в соответствии с аналитической статьей «Корректировка на местоположение для г. Москвы» 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 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.)¹⁹.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

принадлежностью к административному округу, району и т.п.;

удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);

другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

удаленностью от станций метрополитена;

удаленностью от ж/д станций;

другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{удаление}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Для определения $K_{терр}$ 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 таблице.

Табл. 1. Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
А	Авиамоторная	0.82
	Автозаводская	0.93
	Академическая	1.01
	Александровский сад	1.55
	Алексеевская	1.01
	Алма-Атинская	0.71
	Алтуфьево	0.71

¹⁹ https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Аминьевская	0.92
	Андроновка	0.72
	Аннино	0.75
	Арбатская	1.55
	Аэропорт	1.05
	Аэропорт Внуково	0.61
Б	Бабушкинская	0.80
	Багратионовская	1.06
	Балтийская	0.85
	Баррикадная	1.31
	Бауманская	1.05
	Беговая	1.02
	Белокаменная	0.80
	Беломорская	0.85
	Белорусская	1.20
	Беляево	0.85
	Бибирево	0.70
	Библиотека имени Ленина	1.55
	Битцевский парк	0.72
	Борисово	0.71
	Боровицкая	1.55
	Боровское шоссе	0.71
	Ботанический сад	0.87
	Братиславская	0.71
	Бульвар адмирала Ушакова	0.66
	Бульвар Дмитрия Донского	0.75
	Бульвар Рокоссовского	0.80
	Бунинская аллея	0.66
	Бутырская	0.89
В	Вавиловская	1.09
	Варшавская	0.83
	ВДНХ	0.88
	Верхние Котлы	0.91
	Верхние Лихоборы	0.78
	Владыкино	0.81
	Водный стадион	0.86
	Войковская	0.85
	Волгоградский проспект	0.95
	Волжская	0.70
	Волоколамская	0.76
	Воробьевы горы	1.12
	Воронцовская	0.85
	Выставочная	1.31
	Выхино	0.68
Г	Говорово	0.74

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Генерала Тюленева	0.74
Д	Давыдково	1.02
	Деловой центр	1.31
	Динамо	1.03
	Дмитровская	0.89
	Добрынинская	1.24
	Домодедовская	0.77
	Достоевская	1.28
	Дубровка	0.93
Ж	Жулебино	0.67
З	ЗИЛ	0.93
	Зорге	0.96
	Зюзино	0.83
	Зябликово	0.71
И	Измайлово	0.88
	Измайловская	0.76
К	Калужская	0.85
	Кантемировская	0.76
	Каховская	0.83
	Каширская	0.76
	Киевская	1.21
	Китай-город	1.58
	Кленовый бульвар	0.87
	Кожуховская	0.93
	Коломенская	0.87
	Коммунарка	0.66
	Комсомольская	1.18
	Коньково	0.85
	Хамовники	0.85
	Косино	0.67
	Котельники	0.67
	Красногвардейская	0.71
	Краснопресненская	1.31
	Красносельская	0.99
	Красные ворота	1.18
	Крестьянская застава	0.95
	Кропоткинская	1.66
	Крылатское	0.95
	Крымская	0.91
	Кузнецкий мост	1.58
	Кузьминки	0.76
	Кунцевская	0.86
	Курская	1.22
	Кутузовская	1.21
Л	Ленинский проспект	1.10

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Лермонтовский проспект	0.67
	Лесопарковая	0.75
	Лефортово	0.82
	Лианозово	0.78
	Лихоборы	0.81
	Локомотив	0.80
	Ломоносовский проспект	1.12
	Лубянка	1.58
	Лужники	1.46
	Лухмановская	0.67
	Люблино	0.70
М	Марксистская	1.22
	Марьяна роща	1.01
	Марьино	0.71
	Маяковская	1.62
	Медведково	0.75
	Менделеевская	1.20
	Минская	1.06
	Митино	0.76
	Мичуринский проспект	0.92
	Мнёвники	0.96
	Молодежная	0.88
	Москва-Сити (Международная)	1.31
	Мякинино	0.76
Н	Нагатинская	0.91
	Нагатинский Затон	0.87
	Нагорная	0.91
	Народное Ополчение	0.96
	Нахимовский проспект	0.83
	Некрасовка	0.67
	Нижегородская	0.95
	Новаторская	0.85
	Новогиреево	0.70
	Новокосино	0.70
	Новокузнецкая	1.61
	Новомосковская	0.66
	Новопеределкино	0.71
	Новослободская	1.20
	Новохохловская	0.72
	Новоясеневская	0.72
	Новые Черемушки	0.97
О	Озёрная	0.92
	Окружная	0.81
	Окская	0.72
	Октябрьская	1.24

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Октябрьское поле	0.96
	Ольховая	0.66
	Орехово	0.77
	Отрадное	0.75
	Охотный ряд	1.58
П	Павелецкая	1.24
	Панфиловская	0.96
	Парк культуры	1.66
	Парк Победы	1.21
	Партизанская	0.88
	Первомайская	0.76
	Перово	0.76
	Петровский парк	1.03
	Петровско-Разумовская	0.81
	Печатники	0.78
	Пионерская	1.06
	Планерная	0.78
	Площадь Гагарина	1.10
	Площадь Ильича	0.95
	Площадь Революции	1.58
	Полежаевская	1.02
	Полянка	1.61
	Потапово	0.64
	Пражская	0.75
	Преображенская площадь	0.86
	Прокшино	0.66
	Пролетарская	0.95
	Проспект Вернадского	1.03
	Проспект Мира	1.28
	Профсоюзная	0.97
	Пыхтино	0.65
	Пушкинская	1.62
	Пятницкое шоссе	0.76
Р	Раменки	1.12
	Рассказовка	0.71
	Речной вокзал	0.85
	Рижская	1.01
	Римская	0.95
	Ростокино	0.88
	Румянцево	0.74
	Рязанский проспект	0.72
С	Савеловская	1.01
	Саларьево	0.71
	Свиблово	0.87
	Севастопольская	0.83

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Селигерская	0.78
	Семеновская	0.88
	Серпуховская	1.24
	Славянский бульвар	1.06
	Смоленская	1.55
	Сокол	1.05
	Соколиная Гора	0.82
	Сокольники	0.99
	Солнцево	0.74
	Спартак	0.88
	Спортивная	1.46
	Сретенский бульвар	1.18
	Стахановская	0.72
	Стрешнево	0.85
	Строгино	0.84
	Студенческая	1.21
	Сухаревская	1.28
	Сходненская	0.78
Т	Таганская	1.22
	Тверская	1.62
	Театральная	1.58
	Текстильщики	0.76
	Теплый Стан	0.74
	Терехово	0.96
	Технопарк	0.93
	Тимирязевская	0.89
	Третьяковская	1.61
	Тропарево	0.93
	Трубная	1.28
	Тульская	0.91
	Тургеневская	1.18
	Тушинская	0.88
	Тютчевская	0.74
У	Угрешская	0.93
	Улица 1905 года	1.31
	Улица академика Янгеля	0.75
	Улица Горчакова	0.66
	Улица Дмитриевского	0.67
	Улица Скобелевская	0.66
	Улица Старокачаловская	0.75
	Университет	1.12
	Университет дружбы народов	0.85
Ф	Физтех	0.78
	Филатов луг	0.75
	Филевский парк	1.06

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Фили	1.06
	Фонвизинская	0.89
	Фрунзенская	1.46
Х	Ховрино	0.85
	Хорошёво	1.02
	Хорошёвская	1.02
Ц	Царицыно	0.76
	Цветной бульвар	1.28
	ЦСКА	1.02
Ч	Черкизовская	0.80
	Чертановская	0.82
	Чеховская	1.62
	Чистые пруды	1.18
	Чкаловская	1.22
Ш	Шаболовская	1.10
	Шелепиха	1.06
	Шипиловская	0.71
	Шоссе Энтузиастов	0.82
Щ	Щелковская	0.71
	Щукинская	0.88
Э	Электров заводская	0.88
Ю	Юго-Восточная	0.68
	Юго-Западная	0.93
	Южная	0.82
Я	Ясенево	0.72
	Яхромская	0.78

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{оо} \div I_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – 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.

Корректировка **$K_{метро}$** на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл. ниже.

Табл. 2. 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	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})^{20}$

Особенности местоположения здания.

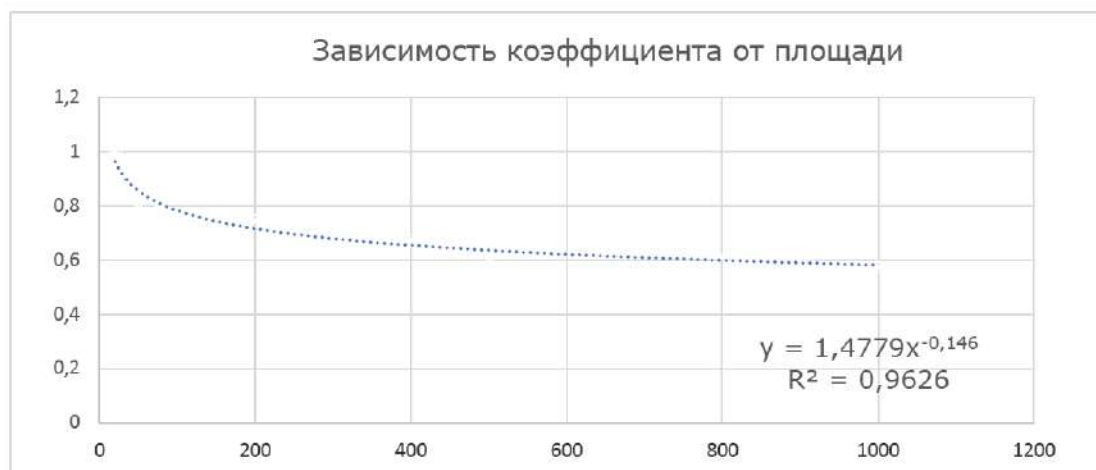
В рамках настоящего отчета, расчет корректировки на особенности местоположения здания произведен в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 54:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

Общая площадь.

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость 1 кв. м, как правило, уменьшается.

В рамках настоящего отчета, расчет корректировки на общую площадь произведен в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 55:



Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта выражается следующей формулой: $Y = 1,4779 \cdot X^{-0,146}$.

²⁰ Т_{дм} – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут

Этаж расположения.

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость коммерческой недвижимости.

Наиболее привлекательным считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами. Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность, а соответственно и цену, по сравнению с помещениями, расположенными на первом или верхних этажах. При этом зачастую нет разницы в стоимости объектов, расположенных в цоколе или подвале, особенно это касается объектов спортивного или производственно-складского назначения.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на этаж принят в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 56:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Отдельный вход.

Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.

Размер корректировки на наличие отдельного входа принимается в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 56:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Наличие мебели/оборудования/техники

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость коммерческой недвижимости.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на наличие мебели и оборудования принят в соответствии с данными ассоциации СтатРиелт:

https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-na-Oborudovanie, mebeli i tekhniku - na 01.04.2026 goda

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости (опубликовано 10.04.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проведены расчеты удельных цен (за вычетом земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования. Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,10	1,06
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,08	1,06
3	Сельскохозяйственные здания: конюшни, теплицы, свинарники, птичники со специальным оборудованием (поддожные и дилтные оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,01	1,06	1,06
4	Котельные с котельным оборудованием	1,74	2,56	2,10
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,66	2,43	2,01
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,01	1,21	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,07	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,18	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,15	1,07
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,01	1,04	1,02
11	Автосалоны фирменные с островными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисными и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,13	1,37	1,24
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,07	1,31	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,04	1,13	1,08
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,06	1,05
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,06	1,32	1,19

Примечание:
1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определялось по фактическому использованию.
2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные краны для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демкирующее мощное оборудование и др.

Наличие витринного остекления

Витринное остекление повышает привлекательность объекта для потенциальных покупателей или арендаторов.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на наличие витринного остекления принят в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 58:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

Состояние отделки.

В текущих рыночных условиях значительное влияние на стоимость продажи и аренды влияет уровень отделки помещения и его состояние. Однако влияние данного фактора также зависит, как от типа помещения, так и от общей стоимости объекта.

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на состояние отделки принят в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 56-57:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

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

1. Объем предложения на рынке недвижимости г. Москвы, согласно данным сайта ЦИАН составляют 12,3 тыс. объявлений аренды объектов свободного назначения.
2. Помещения свободного назначения характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры района и характеристик помещения. ПСН относятся к объектам коммерческой недвижимости, главная отличительная особенность которых заключается в отсутствии целевого назначения.
3. Наблюдается устойчивая тенденция к переносу сроков завершения строительства бизнес-центров на протяжении последних нескольких лет. Смещение сроков ввода объектов обусловлено рядом факторов, среди которых: удорожание себестоимости строительства, недостаточная реализация площадей, снижение спроса, зафиксированное во второй половине 2025 года. Не смотря на снижение ключевой ставки, начавшейся во второй половине года, ее уровень остаётся высоким, а темпы ее снижения сдержанные.
4. Рынок по-прежнему сталкивается с ограниченным предложением качественных площадей для аренды, особенно в части предложения крупных блоков в хороших локациях.
5. На этом фоне в 2025 году наблюдался существенный рост арендных ставок, особенно в сегментах класса А, А+/Prime. По сравнению с предыдущим годом, увеличение в среднем составило от 20% до 39%. Средневзвешенная годовая запрашиваемая ставка аренды для этих классов достигла 40 930 руб. за кв. м, а для объектов класса А+/Prime — 67 963 руб. за кв. м.
6. В то же время, динамика роста арендных ставок в классах В/В+ замедлилась, составив в 2025 году 14%.
7. В Москве эксплуатируется свыше 23 млн. кв. м помещений класса С (В-), что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса С (В-) в г. Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).
8. Пиковый рост спроса на офисную недвижимость в Москве, наблюдавшийся в 2023–2024 годах, в 2025 году начал снижаться. Это выразилось в значительном сокращении числа заключенных сделок, наиболее выраженном в сегменте аренды. Их количество сократилось ввиду ограниченного качественного и доступного предложения. Многие компании переключаются на продажу или откладывают решения на фоне непростой финансово-экономической ситуации.
9. Оценщиком были найдены предложения по аренде объектов сопоставимых оцениваемому и на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости (цена предложения) за 1 кв. м вышеуказанных площадей:

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. без НДС, КП и ЭР		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
18,0 – 98,7	12 845	30 420	22 139

8 Анализ наиболее эффективного использования

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования собственности. Это понятие подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемого объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.
2. **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. **Максимальная продуктивность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

Согласно п. 21 ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

По данным Заказчика (согласно проекту договора аренды), назначение оцениваемого объекта нежилого фонда определено как «зуботехническая лаборатория».

Таким образом, **наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является его сдача в аренду для использования в качестве зуботехнической лаборатории.**

9 Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

9.1 Выбор подходов к оценке рыночной арендной ставки (платы за пользование)

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости:

Затратный подход.

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

При оценке величины арендной ставки или 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).

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.

В тоже время, следует учесть, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменение в инфраструктуре, социально-экономические изменения.

Кроме того, в данном случае необходимо определить ставку аренды за встроенное помещение. Инвестор, решая вопрос о стоимости объекта, исходит из информации о стоимости строительства такого же объекта, но определить рыночную стоимость строительства встроенного помещения не представляется возможным. Определение стоимости затрат на строительство аналогичного здания с последующим определением стоимости встроенного помещения не может отражать реальной рыночной стоимости. В данном случае рыночную стоимость встроенного помещения можно рассчитать только путем выделения доли стоимости из рыночной стоимости всего здания (с учетом земельного участка), что в целом может привести к существенным погрешностям. Покупатель, решая приобрести встроенное помещение и определяя его стоимость, не может исходить из информации о стоимости строительства такого же встроенного помещения. У инвестора при покупке встроенного помещения, нет альтернативы в виде строительства аналогичного помещения в составе комплекса.

Затратный подход редко используется при расчете ставки арендной платы. Вышеперечисленные замечания обычно приводят к значительным погрешностям в расчетах, и полученная величина редко бывает объективной и адекватной. Учитывая данное обстоятельство, затратный подход при расчете ставки арендой платы не применялся.

Доходный подход.

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

Данный 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.

При оценке доходным подходом 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.

Доходный подход редко применяется при определении ставки арендной платы. Это связано с большим количеством допущений и ограничений, которые необходимо применить в процессе расчетов. Выделение доли дохода, который приходится на улучшения достаточно трудоемкая задача. Поэтому результаты, полученные по доходному подходу, зачастую могут быть недостоверными.

Сравнительный подход.

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

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.

Учитывая, что определяется ставка аренды за достаточно типичный для своего сегмента рынка объект, а также то, что рынок аренды аналогичных объектов достаточно развит, результат, полученный по сравнительному подходу, по мнению оценщиков, даст надежные и достоверные результаты. Соответственно, в применении других подходов нет необходимости.

9.2 Обоснование выбора аналогов

Согласно проведенному анализу наиболее эффективного использования, объект оценки позиционируется как «зуботехническая лаборатория». Для расчета ставки аренды за пользование оцениваемым объектом недвижимости подбирались аналоги, относящиеся к помещениям свободного назначения с внесением необходимых корректировок.

9.3 Определение рыночной арендной ставки (платы за пользование) для объекта

В рамках настоящего отчета рыночная ставка арендной платы определяется методом количественных корректировок (количественный метод оценки).

Согласно пп. д п. 22 ФСО 7, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для выбора ставки арендной платы за оцениваемое помещение мы проанализировали ситуацию на рынке аренды подобных нежилых помещений. Информация о подобранных аналогах и расчёт ставки арендной платы приведены ниже.

www.cian.ru/rent/commercial/326330124/

... 67%

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Варшавская > Каширский проезд

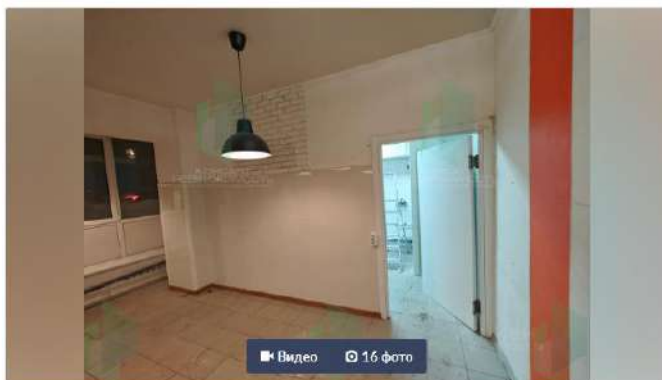
Обновлено: 30 мар, 17:03 > 123 просмотра, 1 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 40 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Каширский проезд, 9к1 [На карте](#)

[Варшавская](#) ⬆ 10 мин. [Нахимовский проспект](#) ⬆ 20 мин. [Каширская](#) ⬆ 24 мин.

[📷](#) [📄](#) [📱](#) [🖨](#) [📧](#) [🔔](#) [Показать](#)



[📏](#) Площадь: 40 м² [🏠](#) Этаж: 1 из 12 [🔑](#) Помещение: Свободно

ПСН 40 кв.м. на трафике у метро Варшавская

Сдам помещение свободного назначения 40 кв.м. в 7ми минутах ходьбы от метро Варшавская. Вдоль здания проходит активный пешеходный трафик. В этом же доме ПВЗ ВБ и почта России. Трафик также обеспечивает рядом расположенный Районный суд и магазин Пятерочка. Ранее в помещении сидела Чайхана, развлеклись и процветали.

Общая площадь помещения 40 кв.м. (с возможностью увеличения до 50 кв.м.)
 Формат Стрит Ритейл
 Отдельный вход
 Реклама на фасаде здания
 Планировка загляй
 Парковка у входа в помещение
 Высота потолков 2,75 метра
 Коммуникации: отопление, водопровод, мокрые точки, санузел
 Выделенная электрическая мощность 30 кВт

Помещение отлично подойдет под общепит, шаурму, торговую точку, овощи и фрукты, салон красоты, груминг, кафе, пекарню, кофейню, барбершоп, хозяйственный магазин, алкомаркет, продуктовый магазин и многое другое.

Оперативный показ в любое удобное для Вас время.
 Пишите, звоните!

[Связаться](#)

130 000 ₽/мес. [🔔](#)



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 126 100 ₽



Цена за метр 39 000 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссия нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 314-27-01

+7 984 330-86-37

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[🔔](#) Быстро отвечает на сообщения

[🏠](#) АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
[🔗](#) Суперагент

ЖК «1-й Шереметьевский»



Скидки до 25% на квартиры с отделкой. 6 мин пешком до МЦД. Свои сад и школа

130 000 ₽/мес. [🔔](#)



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 126 100 ₽



Цена за метр 39 000 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссия нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 314-27-01

+7 984 330-86-37

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[🔔](#) Быстро отвечает на сообщения

https://www.cian.ru/rent/commercial/326330124/ 67%

Фотографии (16) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 40 м²

Условия аренды

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

Об объекте

Площадь	40 м²
Этаж	1 из 12

130 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 126 100 Р

Цена за метр 39 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

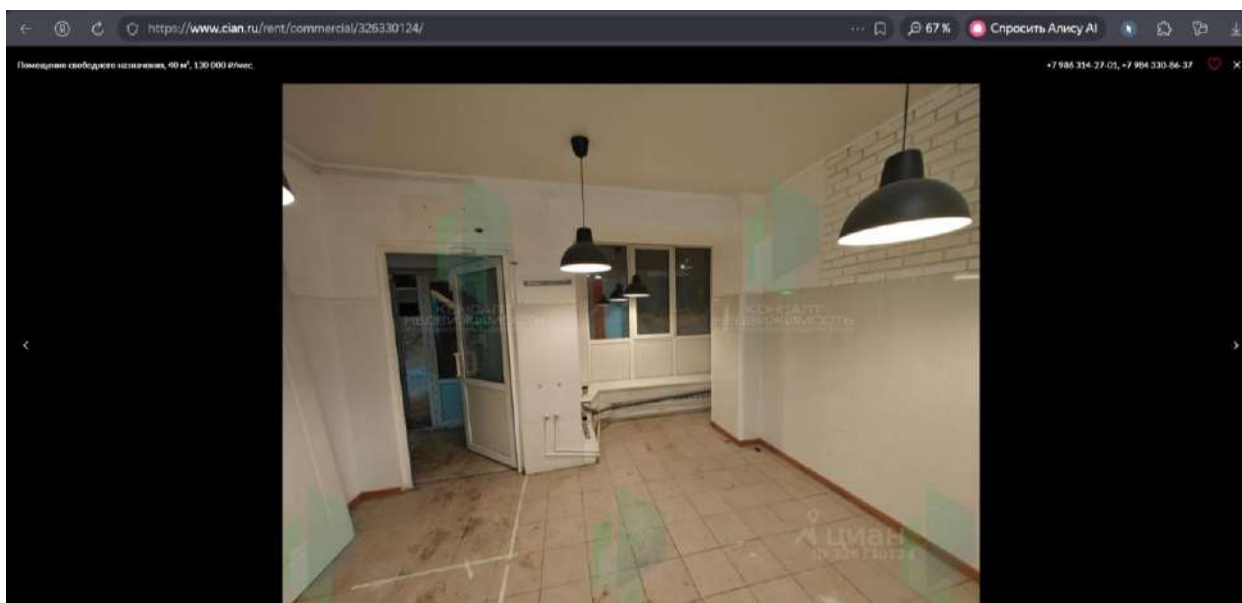
+7 986 314-27-01
+7 984 330-86-37

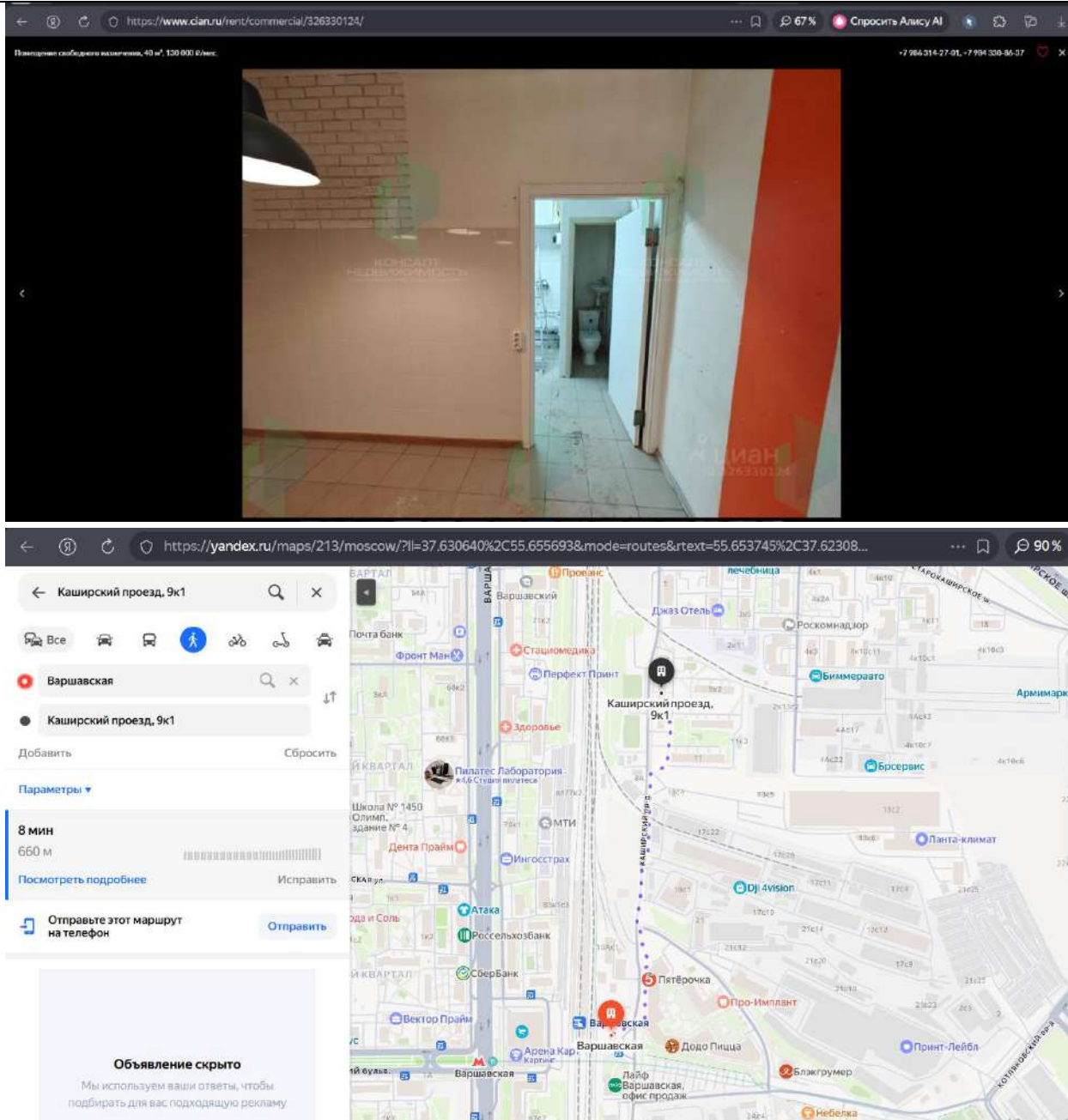
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения





В результате телефонного разговора с представителем собственника (Алексей, тел. 8 986 314-27-01) было установлено, что ставка аренды включает сумму НДС 5 %, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (в объявлении допущена ошибка), возможен торг.

[www.cian.ru/rent/commercial/328972657/](#)

...

🔍

🗨 67%

🔔

Аренда

Продажа

Новостройки

Дома и участки

Коммерческая

Ипотека

Мой дом

Сделка

Сервисы

Приложение Циан

ПНК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Нагорный > метро Варшавская > Варшавское шоссе
Обновлено: 14 апр, 16:24 📄 23 просмотра, 5 закладки

Сдается помещение свободного назначения, 42 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 68К2 [На карте](#)
[М Варшавская](#) ⚡ 9 мин. [М Нахимовский проспект](#) ⚡ 13 мин. [М Каховская](#) ⚡ 20 мин.

[Пожаловаться](#)

13 фото

Площадь
42 м²

Этаж
1 из 5

Помещение
Свободно

Прямая аренда от СОБСТВЕННИКА. Дом находится на первой линии Варшавского шоссе, вход в помещение со двора. От метро Варшавская 7 минут пешком. Первый этаж жилого дома, вход со двора, большие светлые окна, потолки 3 метра, помещение представляет собой единое пространство без несущих стен. Густонаселенный, давно сложившийся жилой массив, напротив помещения во дворе присутствует бесплатная парковка, также место для погрузки/выгрузки товара. Возможность размещения рекламной вывески на фасаде дома. Долгосрочная аренда возможна, один собственник, УСН.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Свободное назначение

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Меню ещё фото?](#)

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)

100 000 ₽/мес.

🔔

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за метр 28 572 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 517-81-72

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📌

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 45927740

🔒 Документы проверены

ЖК «1-й Южный» от 1-й ДСК

🏠

Старт продаж нового корпуса! Скидки до 29% на квартиры с отделкой!

100 000 ₽/мес.

🔔

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за метр 28 572 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 517-81-72

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📌

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 45927740

🔒 Документы проверены

НИОЦ
НЕЗАВИСИМЫЙ ИНСТИТУТ ОЦЕНОК И УПРАВЛЕНИЯ

Отчет № 04066/26 от 17.04.2026 г.
ООО «НИОЦ», ИНН 7701150416 ☎ (495) 623-92-61, 623-92-86
г. Москва, 2026 г.

Условия аренды

Обеспечительный платеж	100 000 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	42 м²
Этаж	1 из 5
Номер налоговой	26
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	30
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный со двора

100 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000 Р

Цена за метр 28 572 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 517-81-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

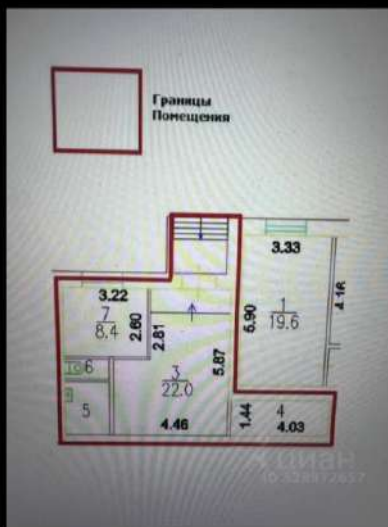
Автор объявления
ID 45927740

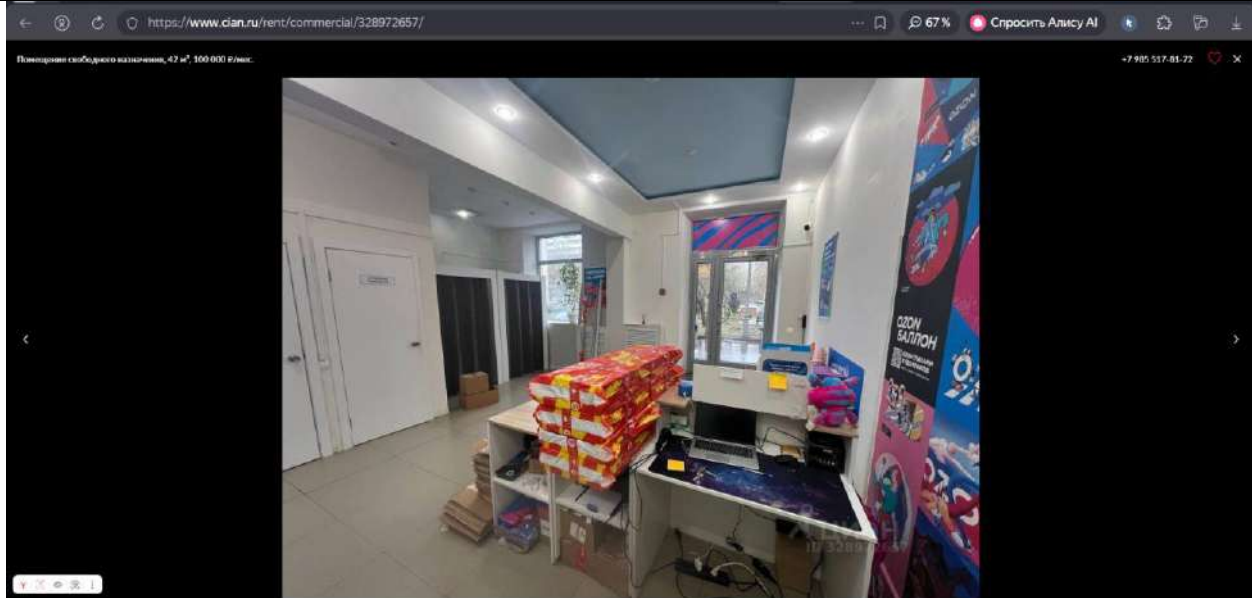
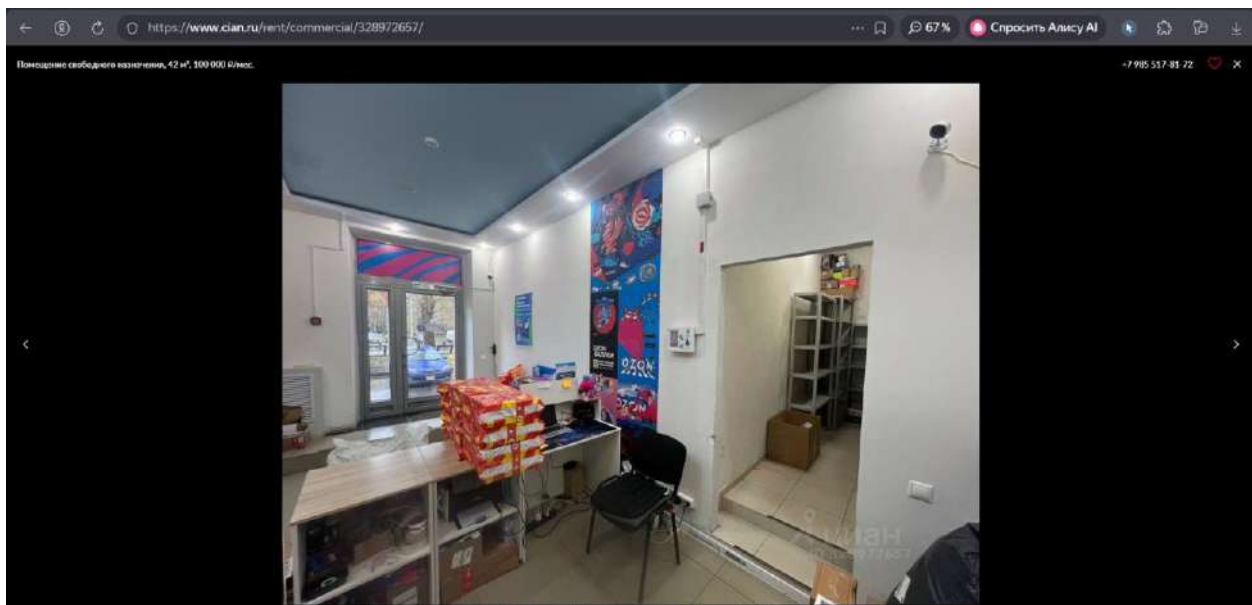
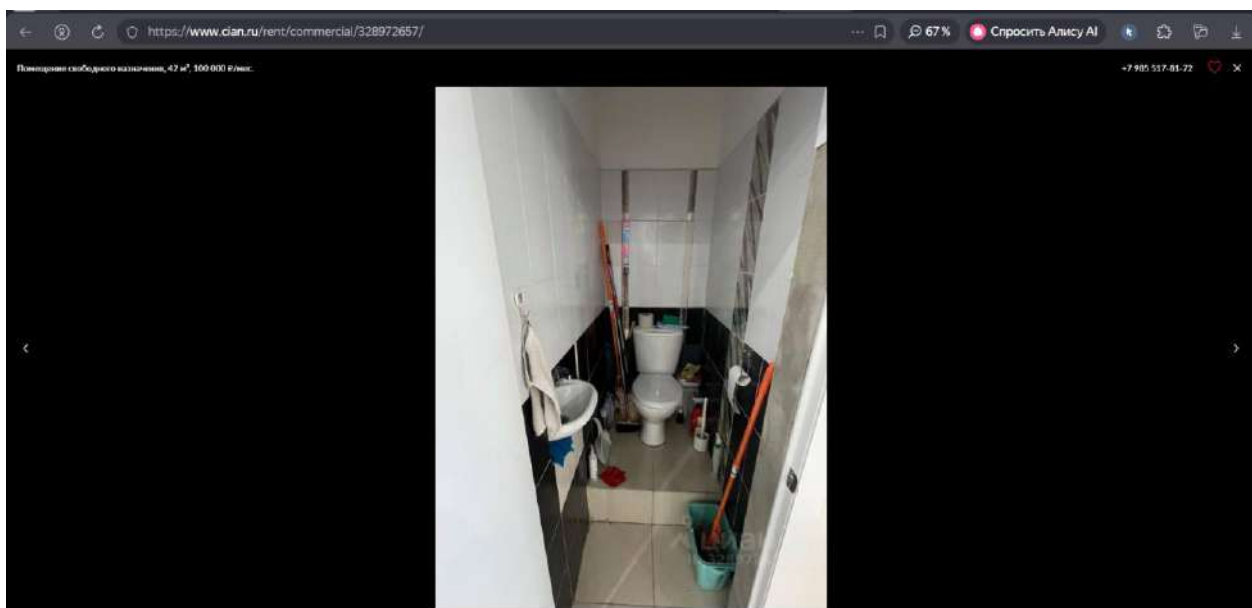
Документы проверены

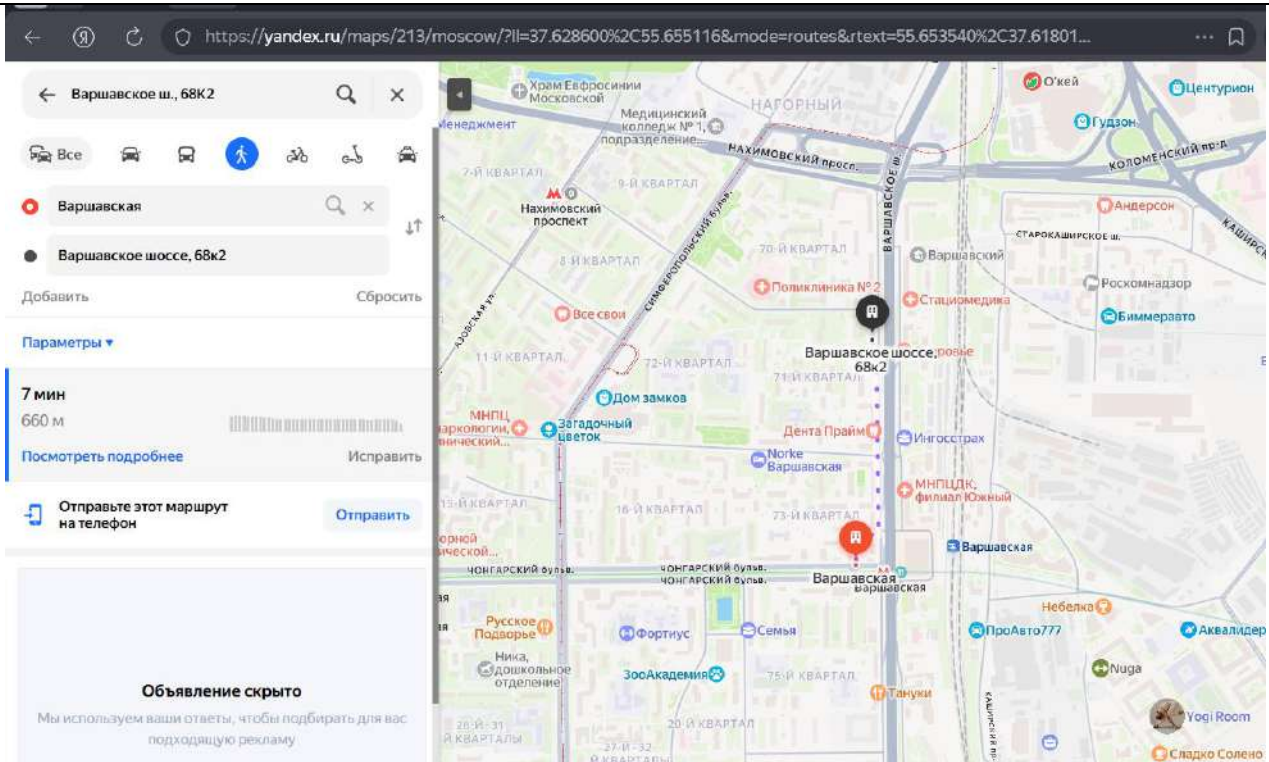
ЖК «1-й Южный» от 1-й ДСК

Старт продаж нового корпуса! Скидки до 29% на квартиры с отделкой!

Ласк







В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что возможен торг.

https://www.cian.ru/rent/commercial/326450518/

Фотографии (7) Описание Расположение Покрытие объявления Помещение свободного назначения, 18 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	42 000 Р
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	18 м²
Этаж	1 из 5
Планировка	Смешанная
Состояние	Типовой ремонт

Покорение рядом Инфраструктура

42 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 40 700 Р

Цена за метр 28 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 274-27-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АН АЛЕКС Недвижимость

Агентство недвижимости Алекс-Недвижимость

www.cian.ru/rent/commercial/326450518/

циан

Умный помощник

Результат за 0 Р

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Каширская > Каширское шоссе

Обновлено: сегодня, 16.11 > 95 просмотров, 2 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 18 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Каширское ш.

М Каширская < 24 мин. М Каширская < 25 мин.

42 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 40 700 Р

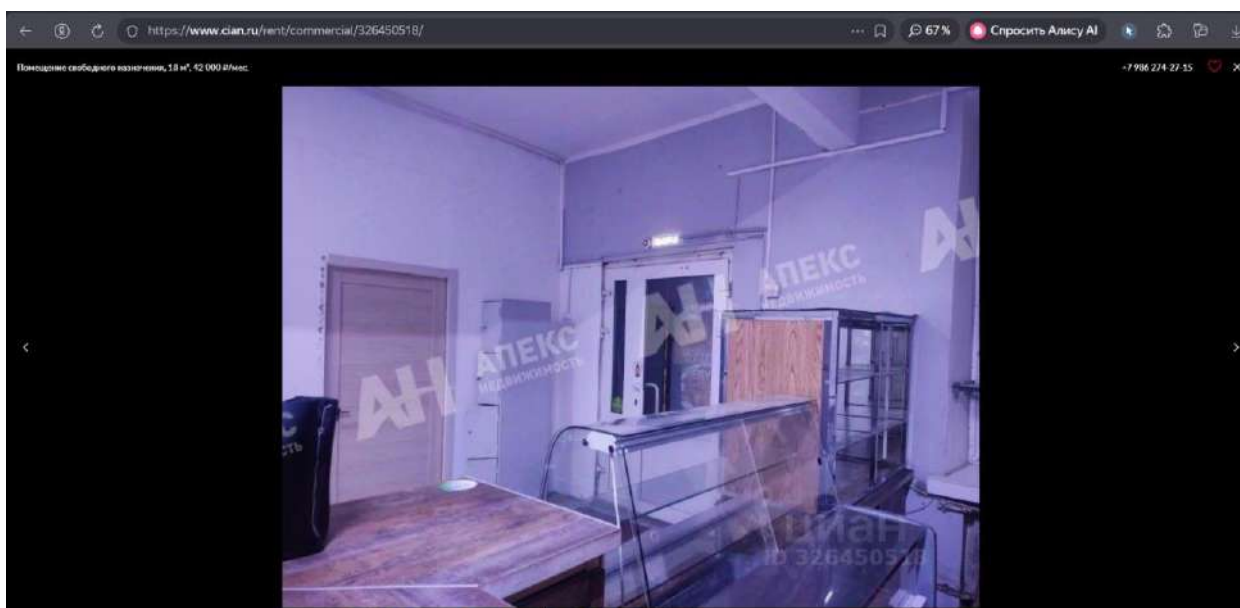
Цена за метр 28 000 Р в год

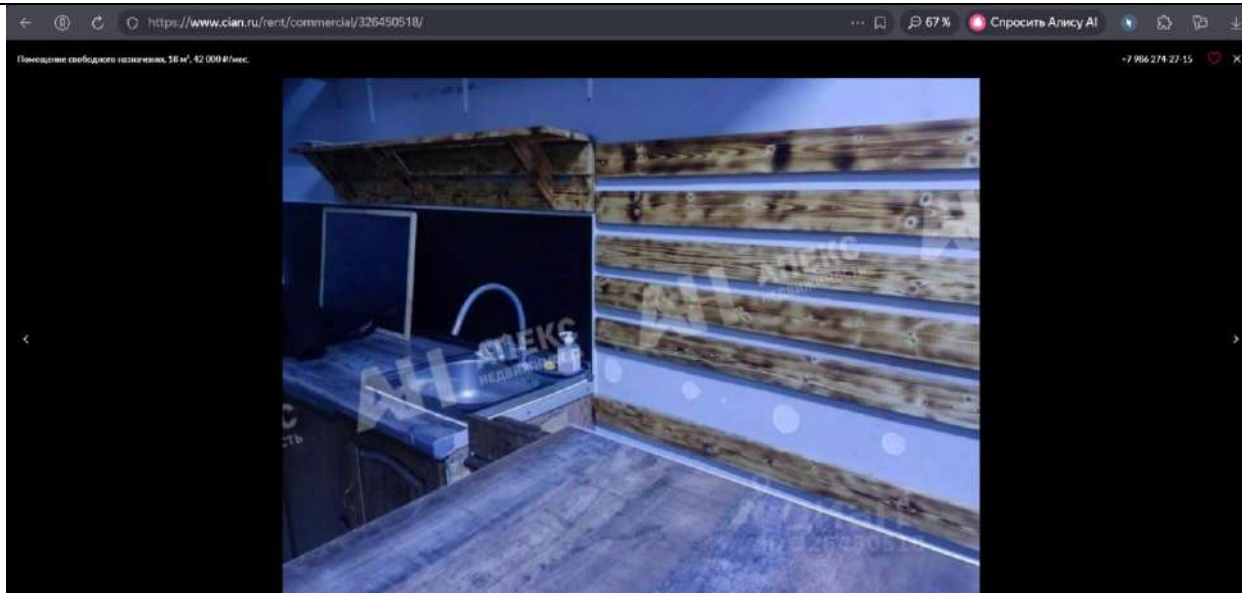
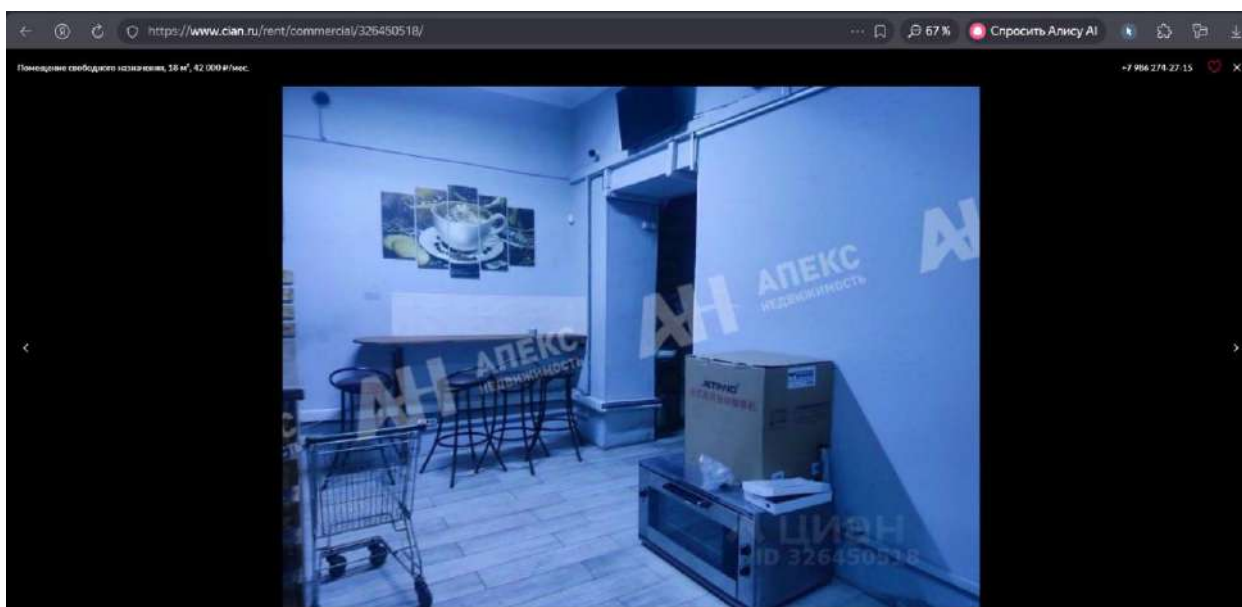
УСН

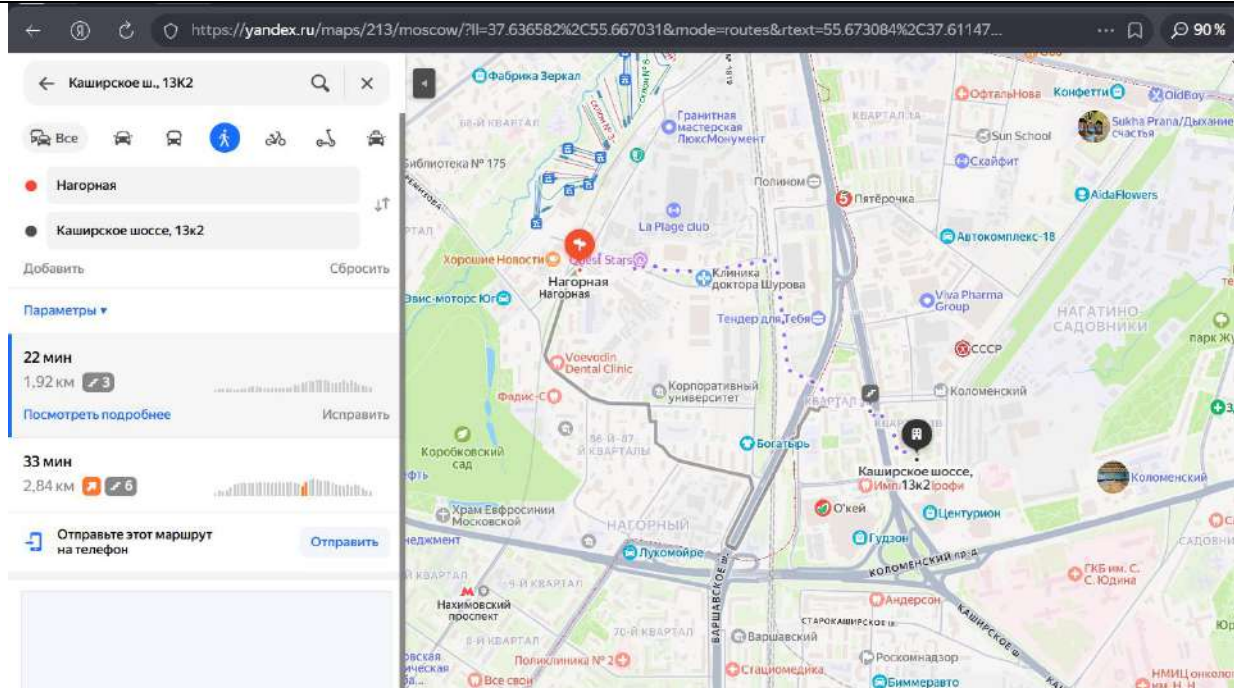
Статистика просмотров за последние 10 дней

96 просмотров с даты создания объявления 02.02.2026

7 просмотров за последние 10 дней







В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что возможен торг.

https://www.cian.ru/rent/commercial/328498540/ 67%

Фотографии (8) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Помещение свободного назначения, 50 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	55 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Да
Комиссия с арендатора	100%

Об объекте

Площадь	50 м²
Этаж	1 из 8
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	2
Витринные окна	Нет
Состояние	Типовой ремонт

55 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 53 300 ₽

Цена за метр 13 200 ₽ в год

Налог УСН

Комиссия 100%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 919 103-50-25

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

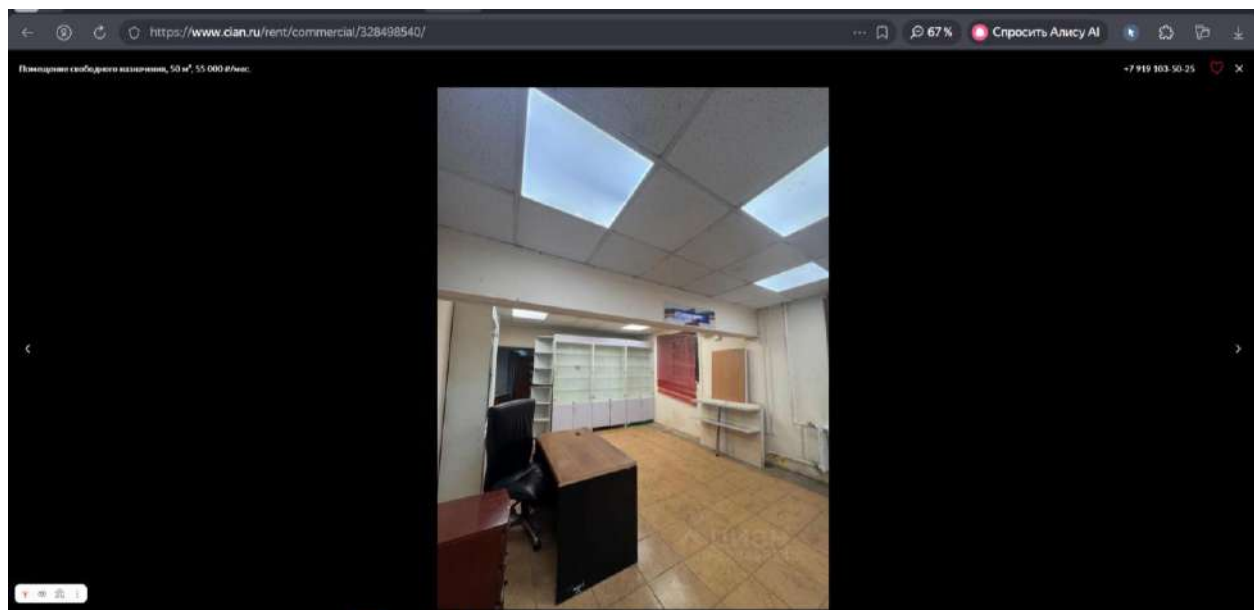
Написать

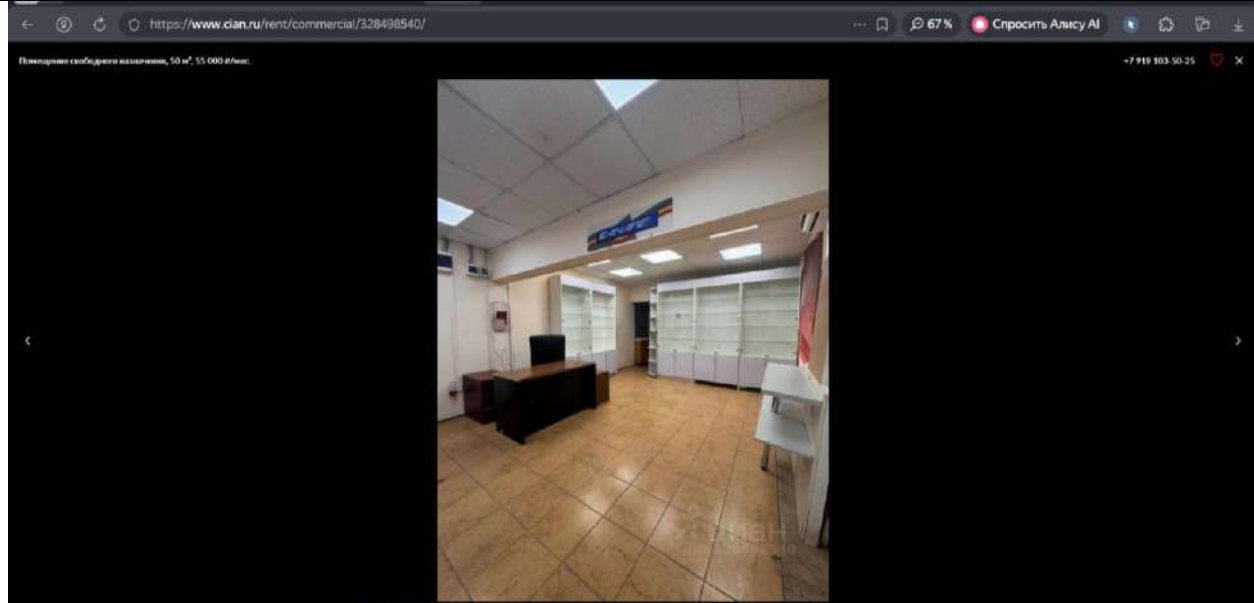
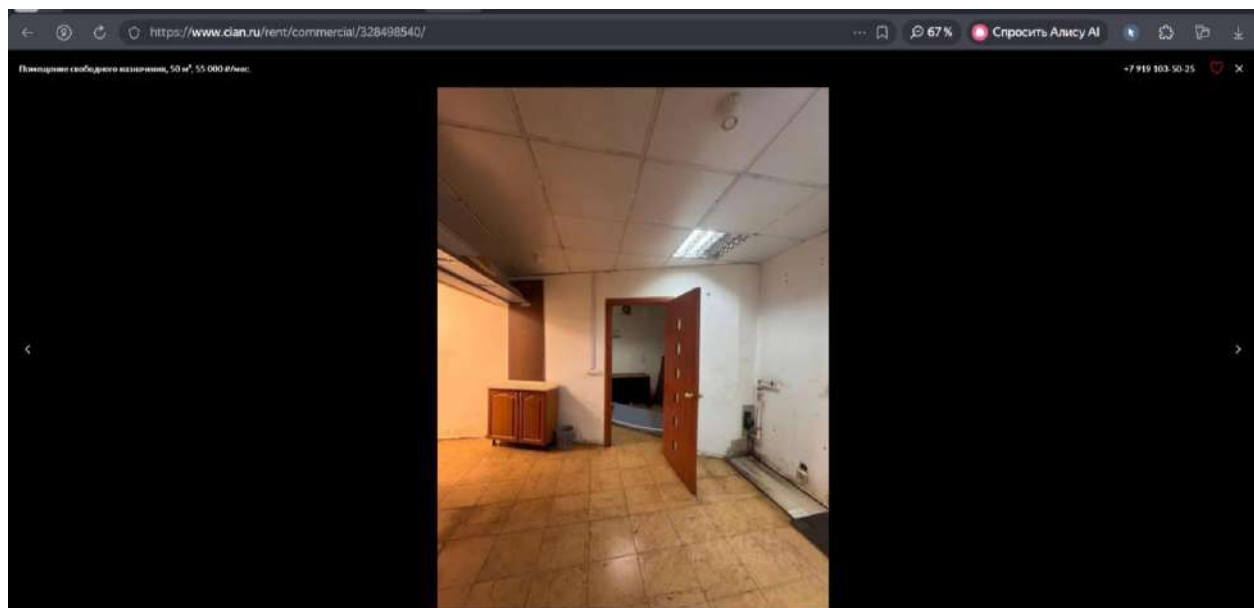
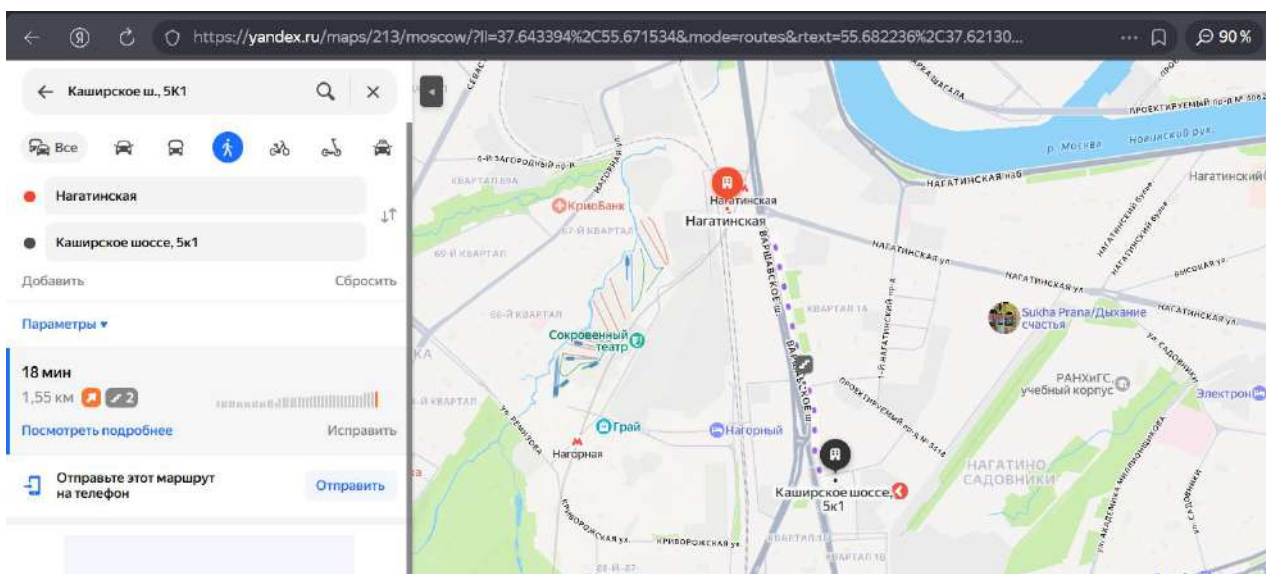
Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 71675203
Документы проверены

ЖК «Роттердам» от ФСК

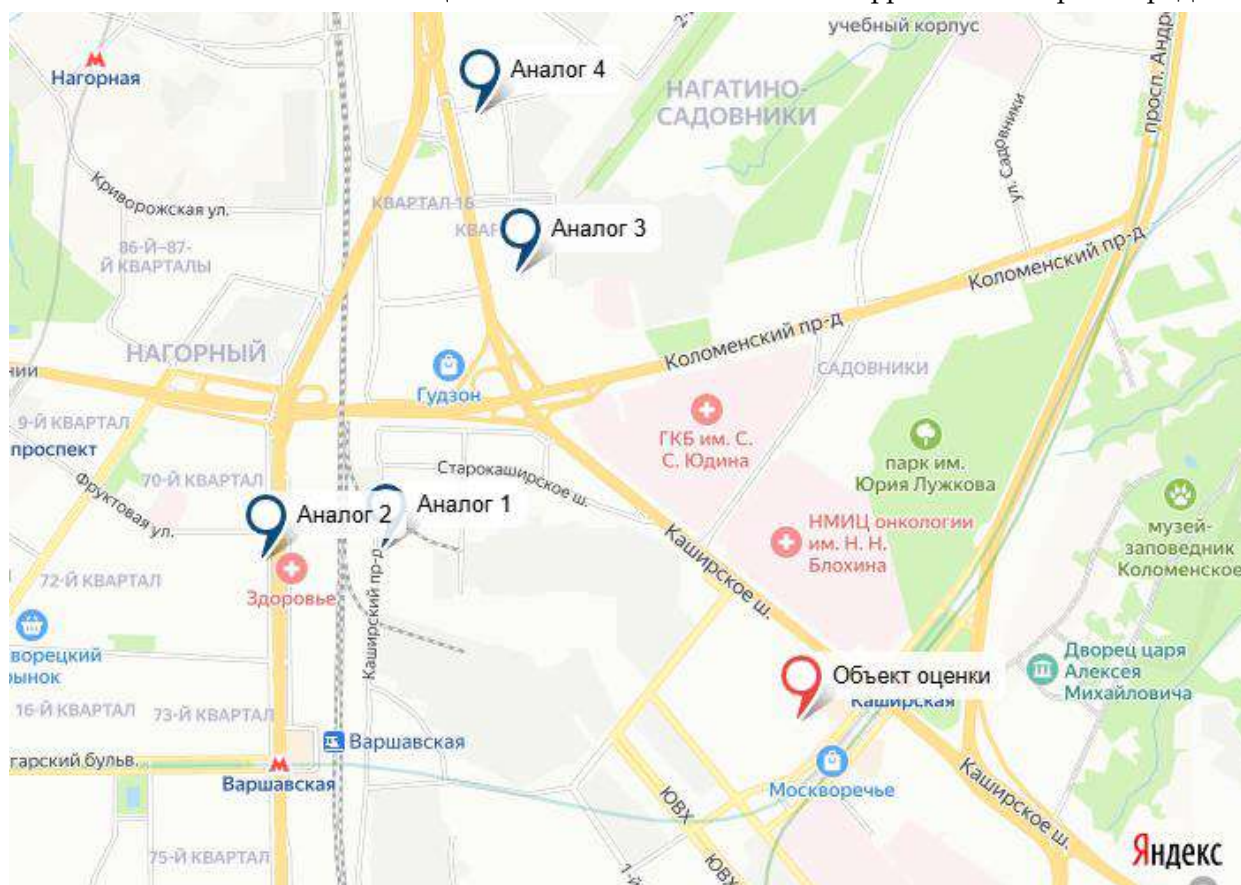
Квартиры с ключами от 17,8 млн руб.
Бизнес-класс на Нагатинской набережной.
Скидки до 19%





В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что помещение требует косметического ремонта, без торга.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты города



Вся информация по объектам-аналогам представлена в таблице ниже и получена из приведенных выше копий интернет-страниц, а также в результате телефонного разговора с представителями собственников объектов-аналогов (номера телефонов представлены в копиях интернет-страниц).

На рынке коммерческой недвижимости объекты предлагаются к продаже и аренде гражданами, а также юридическими лицами, находящимися на различных режимах налогообложения (общая система налогообложения (ОСН), упрощенная система налогообложения (УСН), единый налог на вмененный доход (ЕНВД) и т. п.).

Плательщики НДС — юридические лица на общем режиме налогообложения — в объявлениях предлагают цены за свои объекты недвижимости в двух форматах: либо без включения НДС («без НДС», «не включая НДС», «НДС дополнительно» и т. п.), либо с включением НДС («с НДС», «включая НДС», «НДС включен», «НДС в том числе» и т. п.). В офертах прочих лиц, не являющихся плательщиками НДС, информация о включении НДС в цену предложения, как правило, не содержится. Вместо этого указывается обстоятельство «НДС не облагается» либо приводится информация о режиме налогообложения («УСН»), указывающая на то, что собственник не является плательщиком НДС.

В течение продолжительного времени в оценочном сообществе идет дискуссия о том, как отражать налог на добавленную стоимость в рыночной стоимости объектов оценки и отражать ли его вообще. Однозначной позиции по поводу учета НДС в цене нет²¹.

²¹ Статья: Рыночная стоимость и НДС: нормативная база, судебная практика, мнения специалистов (Сафонов Ю.В., Гостева Е.Д.) ("Имущественные отношения в Российской Федерации", 2019, N 10)

В статье²² «Вновь о реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на коммерческую недвижимость на активных рынках», авторы Н.П. Баринов, А.В. Пугасеев, Е.В. Федотова, приведены следующие результаты исследования рынка.

Таблица 2. Корректировка цен аналогов на систему налогообложения НДС

Аналог	Объект исследования	
	с НДС (22 %)	НДС не облагается
<i>До 20 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9 % (1,099)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-9,0 % (0,910)
<i>Свыше 20 до 490,5 млн руб. включительно</i>		
НДС не облагается, УСН (5...7 %)	8,2 % (1,082)	0,0 % (1,000)
	6,6 % (1,066)	-1,5 % (0,985)
с НДС	0,0 % (1,000)	-7,5 % (0,925)
<i>Свыше 490,5 млн руб.</i>		
НДС не облагается	8,2 % (1,082)	0,0 % (1,000)
с НДС	0,0 % (1,000)	-7,5 % (0,925)

Согласно Заданию на оценку, определяемая в рамках настоящего отчета величина арендной ставки за 1 кв. м площади объекта оценки должна быть рассчитана без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов. Следовательно, указанные в объявлениях арендные ставки по объектам-аналогам, необходимо будет скорректировать на величину вышеуказанных показателей.

Размер (доля) коммунальных платежей в величине валовой²³ арендной ставки объектов офисной недвижимости, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025, стр. 72 для г. Москвы), составляет 12,6%²⁴.

Размер (доля) эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в величине валовой²⁵ арендной ставки объектов офисной недвижимости, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025, стр. 72 для г. Москвы), составляет 9,4%²⁶.

Таким образом: размер (доля) коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в величине валовой²⁷ арендной ставки объектов офисной недвижимости, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025, стр. 72 для г. Москвы), составляет 22,0% (12,6% + 9,4%).

Расчет корректировки на коммунальные платежи, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы для объектов-аналогов проведен в соответствии с информацией, изложенной в п. 6 и 7 на стр. 57 – 64 в Справочнике оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025).

²² https://www.avg.ru/wp-content/uploads/2026/02/VO_4_2025_Vnov-o-NDS.pdf

²³ ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

²⁴ коммунальные платежи включают в себя плату за электричество, отопление, водоснабжение и канализацию.

²⁵ ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

²⁶ эксплуатационные расходы включают в себя плату за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, охрану и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт.

²⁷ ставка арендной платы с учетом коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

При расчёте ставки аренды за оцениваемое помещение, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения (корректировок), которые должны анализироваться в приведенном ниже порядке:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состав ставки арендной платы;
- торг;
- состояние рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Корректировки первой и второй группы выполняются последовательно.

В рамках настоящего расчета применялись (полное описание и обоснование корректировок приведено в гл. 7.4 настоящего отчета):

- корректировка на передаваемые права;

В рамках данного отчета состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

- корректировка на условия финансирования сделки;

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (условия финансирования, оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичные), корректировка по данному фактору не проводилась.

- корректировка на условия продажи/аренды;

Условия аренды типичные, т.е. стороны не были ограничены в сроках заключения договора, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

- корректировка на дату предложения;

Объекты-аналоги предлагались на рынке раньше даты оценки объекта, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

- корректировка на уторгование;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на уторгование принят в соответствии с данными ассоциации СтатРиелт на 01.04.2026 г.: скидка на арендные ставки офисных помещений и зданий, расположенных в г. Москве (А группа), составляет 4 %.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,93	0,88	0,90	0,88	0,86

Примечание:

1. 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.

2. 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, Королёв, 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.

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 имеют возможность торга, то необходимо скорректировать ставку арендной платы на уторгование в размере -4 %.

- корректировка на местоположение;

В рамках настоящего отчета корректировка на местоположение рассматривается с точки зрения удаленности от метро и расположения в ценовой зоне. Для принятия единой базы расчета расстояния объектов-аналогов и объекта оценки от метро используется функция «Маршрут» сайта Яндекс карты.

Табл. 3. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение (станция метро, удаленность)	м. Каширская, 3 минуты пешком	м. Варшавская, 8 минут пешком	м. Варшавская, 7 минут пешком	м. Нагорная, 22 минуты пешком	м. Нагатинская, 18 минут пешком
Индекс станции метро	0,76	0,83	0,83	0,91	0,91
Коэффициент удаленности от станции метрополитена	1,00	0,95	0,95	0,87 0,9-(0,005*(22-15))	0,89 0,9-(0,005*(18-15))
Коэффициент местоположения объекта	0,76	0,79	0,79	0,79	0,81
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,96	0,96	0,96	0,94

Источник: аналитическая статья «Корректировка на местоположение для г. Москвы» 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 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.)²⁸.

- корректировка на отдельный вход;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на наличие отдельного входа принят в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 56:

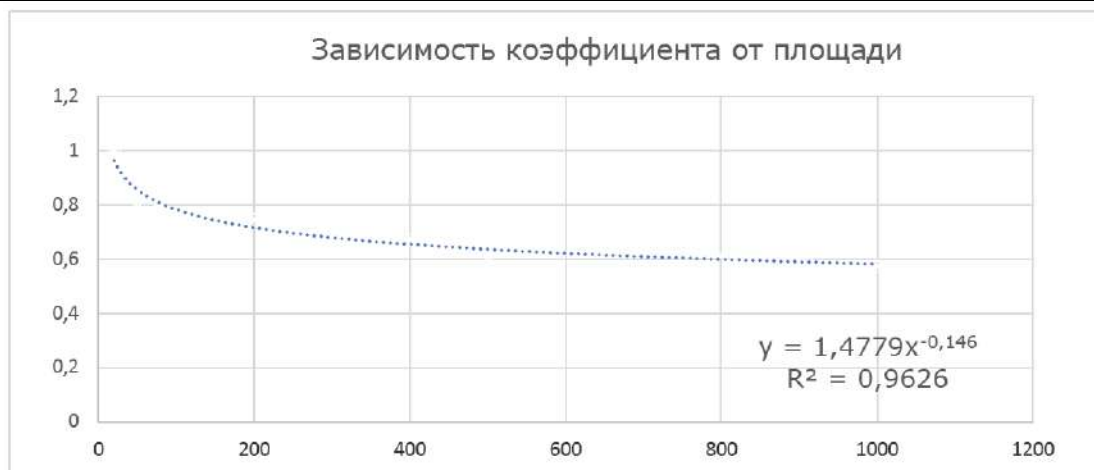
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2 имеют отдельный вход с улицы, в отличие от объекта оценки, то необходимо внести корректировку в размере -17 % (1/1,20-1).

- корректировка на общую площадь;

В рамках настоящего отчета, расчет корректировки на общую площадь произведен в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 55:

²⁸ https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026



Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 отличаются по общей площади от объекта оценки, то необходимо применить корректировку в размере 1 %, 2 %, -10 %, 5 %, соответственно. Расчет корректировки проведен с помощью формулы зависимости удельной арендной ставки от площади объекта: $Y = 1,4779 * X^{-0,146}$.

- корректировка на этаж расположения;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на этаж принят в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 56:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Так как объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 расположены на 1 этаже, объект-аналог № 4 на цокольном этаже, в отличие от объекта оценки (3 этаж), то необходимо скорректировать ставку на -8 % ($1/1,09$) и 3 % ($1/1,09/(1/1,12)-1$), соответственно.

- корректировка на наличие мебели/оборудования/техники;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на наличие мебели и оборудования принят в соответствии с данными ассоциации СтатРиелт на 01.04.2026 г.:

← <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommerc...> 175% Пересказать Спросить Алису AI

на Оборудование, мебель и технику - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,10	1,06
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,01	1,56	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	1,74	2,55	2,10
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,66	2,43	2,01
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,01	1,21	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,07	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,18	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,15	1,07
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,01	1,04	1,02
11	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,13	1,37	1,24
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,07	1,31	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,04	1,13	1,08
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,06	1,05
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,08	1,32	1,19

Примечание:

1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определялось по фактическому использованию.

2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Так как объекты-аналоги и объект оценки равнозначны по данному фактору (предлагаются в аренду без мебели, оборудования), то корректировка не требуется.

- корректировка на состояние отделки;

В рамках настоящего отчета, размер корректировки на состояние отделки принят в соответствии с рекомендациями Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, 2026 г., ООО «АБН-Консалт», стр. 56-57:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

Так как объект оценки № 4 требует проведения косметического ремонта, в отличие от объекта оценки (хорошее состояние), то необходимо внести корректировку в размере 11 %.

Иные корректировки не требуются.

Окончательно стоимость аренды 1 м² площади оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается как средняя величина.

Определение надежности полученных результатов

Мы получили ряд данных по стоимости аренды объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}},$$

где C_i - i -ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

Кроме того, необходимо проверить, попадают ли скорректированные цены всех аналогов в доверительный диапазон, рассчитанный по отклонению для нормального распределения со степенью вероятности 85%. Доверительный диапазон определяется по формуле

$$\bar{C} \pm 1,94 * \sigma,$$

где $\bar{C}$ - среднее арифметическое полученных скорректированных цен аналогов;
 σ - среднеквадратическое отклонение, которое рассчитывается по формуле

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (\bar{C} - C_i)^2}{N - 1}}.$$

В данном случае все ставки аренды по аналогам попадают в доверительный интервал..

Табл. 4. Расчет ставки арендной платы за оцениваемое помещение

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	м. Каширская, ш. Каширское, д. 24, стр. 9	м. Варшавская, Каширский пр-д, 9к1	м. Варшавская, Варшавское ш., 68К2	м. Нагорная, Каширское ш., 13К2	м. Нагатинская, Каширское ш., 5К1
Описание	нежилое помещение в здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
Площадь, кв. м.	36,6	40,0	42,0	18,0	50,0
Назначение	зуботехническая лаборатория	свободное	свободное	свободное	свободное
Расположение в здании	3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Отдельный вход	нет	есть	есть	нет	нет
Наличие мебели, техники, оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	требуется проведение косметического ремонта
Расстояние от метро	3 минуты пешком	8 минут пешком	7 минут пешком	22 минуты пешком	18 минут пешком
Передаваемые права	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия аренды	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Возможность торга		есть	есть	есть	нет
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/326330124/	https://www.cian.ru/rent/commercial/328972657/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326450518/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326743252/
Контактный телефон		8 986 314-27-01 8 984 330-86-37	8 985 517-81-72	8 986 274-27-15	8 919 103-50-25
Дата проведения сделки/предложения	14.04.2026	30.03.2026	14.04.2026	14.04.2026	02.04.2026
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год (данные предложения)		39 000	28 571	28 000	13 200
в т.ч.					
наличие НДС		УСН (5%)	УСН	УСН	УСН
наличие КП		есть	нет	нет	нет
наличие ЭР и АХР		есть	есть, кроме затрат на уборку	нет	нет

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Доля КП в валовой ставке арендной платы ²⁹		12,6%	12,6%	12,6%	12,6%
Доля ЭР и АХР в валовой ставке арендной платы ³⁰		9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
Корректировка на различия в системе налогообложения		6,6%	9,9%	9,9%	9,9%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год		41 574	31 400	30 772	14 507
Корректировка на КП, ЭР и АХР для объекта-аналога ³¹		-22,0%	-8,2% ³²	0,0%	0,0%
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год (без учета КП, ЭР и АХР)		32 428	28 825	30 772	14 507
Корректировка на передаваемые права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		32 428	28 825	30 772	14 507
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		32 428	28 825	30 772	14 507
Корректировка на условия аренды		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

²⁹ Размер коммунальных платежей в величине валовой арендной ставки принят в размере 12,6%, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025, стр. 72 для г. Москвы).

³⁰ Размер эксплуатационных расходов в величине валовой арендной ставки принят в размере 9,4%, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025, стр. 72 для г. Москвы).

³¹ Расчет корректировки на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы для объектов-аналогов проведен в соответствии с информацией, изложенной в п. 6 и 7 на стр. 57 - 64 в Справочнике оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025).

³² Ставка аренды аналога № 2 включает эксплуатационные расходы, за исключением расходов на уборку помещения. Корректировка на КП и ЭР составила: - 8,2 % $((1-0,126-0,094)/(1-0,126-0,024))$, где 0,024 (или 2,4 %) – доля расходов на уборку помещений, соответственно, в величине арендного платежа). Размеры эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, их структура в величине валовой арендной ставки приняты, согласно рекомендациям Справочника оценщика недвижимости-2025 (Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторы: Лейфер Л.А, Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С., Нижний Новгород, 2025, стр. 72 для г. Москвы).

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		32 428	28 825	30 772	14 507
Корректировка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		32 428	28 825	30 772	14 507
Корректировка на уторгование		-4%	-4%	-4%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		31 131	27 672	29 541	14 507
Корректировка на местоположение		-4%	-4%	-4%	-6%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		29 886	26 565	28 359	13 637
Корректировка на наличие отдельного входа		-17%	-17%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		24 805	22 049	28 359	13 637
Корректировка на общую площадь		1%	2%	-10%	5%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		25 053	22 490	25 523	14 319
Корректировка на этаж		-8%	-8%	-8%	3%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		23 049	20 691	23 481	14 749
Корректировка на наличие мебели/техники/оборудования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		23 049	20 691	23 481	14 749
Корректировка на состояние внутренней отделки		0%	0%	0%	11%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		23 049	20 691	23 481	16 371

<i>Наименование показателя</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Коэффициент вариации		0,156			
Доверительный диапазон – Возможные границы интервала рыночной стоимости		[14 545,74 до 27 250,26]			
Средняя ставка арендной платы за оцениваемый объект недвижимости, руб. за 1 м ² в год (без учета ком. платежей, экспл. и адм.-хоз. расходов)	20 898				

9.4 Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной арендной ставки оцениваемого объекта является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной величины рыночной арендной ставки за объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Так как в данном отчете определяется рыночная ставка аренды, то использование затратного и доходного подходов нецелесообразно. Рынок аренды нежилых помещений в г. Москве хорошо развит и поэтому для определения рыночно обоснованной величины арендной платы за объект применялся сравнительный подход.

Учитывая всё вышесказанное, рыночная арендная ставка за объект недвижимости равна стоимости, полученной по сравнительному подходу.

Рыночная стоимость права пользования и владения недвижимым имуществом (арендная плата), расположенным по адресу:

РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9

(этаж № 3, пом. VI, ком. №№ 21, 22, 23, 98),

без учета расходов на содержание и эксплуатацию объекта (без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов), составила:

20 898,00 руб. за 1 кв. м в год.

Величина рыночной стоимости не зависит от особенностей налогообложения участников сделки.

В силу пп. 1 п.1 ст. 146 НК РФ реализация товаров (работ, услуг) на территории РФ, в том числе передача имущественных прав признаются объектом налогообложения по НДС. При этом следует учитывать, что НДС может быть исчислен только применительно к конкретному налогоплательщику по сделке.

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящей оценки (для конкретного использования результатов оценки) годовая арендная плата не включает в себя НДС. Следовательно,

Наименование	Значение
	за 1 кв. м
Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учёта коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. в год (в том числе НДС)	20 898,00
Сумма НДС по ставке 22%, руб. в год	3 768,49
Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учёта коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. в год (без учета суммы НДС)	17 129,51

10 Итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Адрес	Описание (состав)	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость права пользования и владения (арендная плата) без учета НДС, коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов, руб. в год	
			за 1 кв. м	за объект
РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, д. 24, стр. 9	этаж № 3, пом. VI, ком. №№ 21, 22, 23, 98	36,6	17 129,51	626 940,07
Ограничения и пределы применения полученного результата				
<p>Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>				

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

- Выписка из ЕГРН.
- поэтажный план.
- Экспликация.

12 Список использованной литературы

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);
3. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
4. Международные стандарты оценки МСО 2007.
5. Стандарты оценки МСНО - НП «ОПЭО».
6. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
7. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
8. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
9. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
10. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости. - М., изд. АКХ МЖКХ, 1993 г.
11. Кочович Е. Финансовая математика. – М.: Финансы и статистика, 1994.
12. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М.: Ассоциация строительных ВУЗов, 1999 г.
13. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
15. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В.Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
16. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты». Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
17. Сервер Центрального Банка Российской Федерации, <http://www.cbr.ru>
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.: Технобалт, 1995г.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
20. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.

13 Приложения

1. Копия Задания на оценку.
2. Копии документов, предоставленных Заказчиком.
3. Копия Свидетельства о членстве в МСНО - НП «ОПЭО».
4. Копия Квалификационного аттестата.
5. Копии страховых полисов.

**Задание на оценку № 13 от 08.04.2026 г.
к Контракту № 0373100094325000958 от 07.10.2025 г.**

Объект оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды объектами права – помещением общей площадью 36,6 кв.м в здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, дом 24, строение 9, эт.3, пом.VI, к.21-23, 98
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных настоящим заданием на оценку
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости на условиях договора аренды, выраженной величиной годовой ставки арендной платы для заключения договора аренды, без/с НДС, а также без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в соответствии со ст. 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка будет проводиться в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с последующими изменениями)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
<i>Предпосылки стоимости</i>	
<i>ФСО II подп. 1 п. 3</i>	<i>предполагается сделка с объектом оценки (заключение договора аренды)</i>
<i>ФСО II подп. 2 п. 3</i>	<i>одна из сторон сделки является конкретной (идентифицированной), другие стороны сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</i>
<i>ФСО II подп. 3 п. 3, ФСО IV подп. 5 п. 3</i>	<i>дата оценки – текущая</i>
<i>ФСО II подп. 4 п. 3</i>	<i>предполагаемым использованием объекта является использование с учетом условий, устанавливаемых проектом договора аренды, указанных в настоящем задании на оценку</i>
<i>ФСО II подп. 5 п. 3</i>	<i>добровольная сделка</i>
<i>ФСО II п.21</i>	<i>Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного отсутствуют</i>
Дата оценки	текущая
Специальные допущения	Оценка должна проводиться с учетом следующих условий проекта договора аренды: 1. Назначение – зуботехническая лаборатория 2. Величина годовой арендной ставки объекта оценки рассчитывается без/с НДС, а также без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов 3. Срок действия договора аренды – не менее 1 года.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет (или любая его часть) не может быть использован для других целей, отличных от целей, указанных в настоящем задании на оценку
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе в двух экземплярах и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности

Дополнительные сведения в соответствии с ФСО 7					
Возможные границы интервала, в котором, может находиться стоимость объекта		Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость, не требуется			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей		Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, дом 24, строение 9, эт.3, пом.VI, к.21-23, 98 Общая площадь: 36,6 кв.м. Состав:			
		Этаж	№ пом.	№ каб.	Площадь, кв. м
		3	VI	21	12,9
		3	VI	22	5,2
		3	VI	23	4,1
		3	VI	98	14,4
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		Объект оценки располагается в здании с кадастровым номером 77:05:0005004:6597, общей площадью 11 706,2 кв. м, расположенном по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, дом 24, строение 9 Собственник: Российская Федерация Балансодержатель: ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России (право оперативного управления)			
Зарегистрированные ограничения (обременения) оцениваемых прав		Оценка проводится без учета обременений			

Подписи сторон

<p>Заказчик:</p> <p>Заместитель директора по экономическим вопросам ФГБУ «НМИЦ онкологии им. Н.Н. Блохина» Минздрава России</p>	<p>Исполнитель:</p> <p>Генеральный директор ООО «НАОЦ»</p>
---	--



/ С.В. Анциферова/



/ Е.В. Покровский/

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.01.2026, поступившего на рассмотрение 12.01.2026, 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: 4	Всего листов выписки: 11
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989			
Кадастровый номер:	77:05:0005004:6597		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0005004		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2838/1; Условный номер 2123667 28.02.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 245881		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, дом 24, строение 9		
Площадь:	11706,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964		
Год завершения строительства:	1964		
Кадастровая стоимость, руб.:	847864730,88		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0005004:79		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011AAT5A59802DCEAD902DCA8276A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		инициалы, фамилия	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989			
Кадастровый номер:	77:05:0005004:6597		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 18.08.2004		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Стилиди Иван Сократович, действующий(ая) на основании документа "И" ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "НАЦИОНАЛЬНЫЙ МЕДИЦИНСКИЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР ОНКОЛОГИИ ИМЕНИ Н.Н. БЛОХИНА" МИНИСТЕРСТВА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011AAT5A59802DCEAD902DCA8276A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989			
Кадастровый номер:		77:05:0005004:6597	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-01/31-048/2004-615 29.04.2004 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:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.12.2022 12:39:45	
	номер государственной регистрации:	77:05:0005004:6597-77/051/2022-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.12.2022 с 07.09.2020 до 06.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НПО Петроваск Фарм", ИНН: 7702302492, ОГРН: 1037700012745	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещений здания, закрепленного на праве оперативного управления, № А-09/24-07/20-177, выдан 07.09.2020, дата государственной регистрации: 26.12.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0005004:6597-77/051/2022-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		Сertifikaat: 001AAT3A598070C5B0902EAB82EBA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989			
Кадастровый номер:		77:05:0005004:6597	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной, закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Российский онкологический научный центр имени Н.Н.Блохина" Министерства здравоохранения Российской Федерации, ИНН: 7724075162, ОГРН: 1037739447525
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 77-01/31-894/2003-147 17.11.2003 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.12.2022 12:39:45	
	номер государственной регистрации:	77:05:0005004:6597-77/051/2022-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.12.2022 с 07.09.2020 до 06.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НПО Петроваск Фарм", ИНН: 7702302492, ОГРН: 1037700012745	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещений здания, закрепленного на праве оперативного управления, № А-09/24-07/20-177, выдан 07.09.2020, дата государственной регистрации: 26.12.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0005004:6597-77/051/2022-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		Сertifikaat: 001AAT3A598070C5B0902EAB82EBA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия	

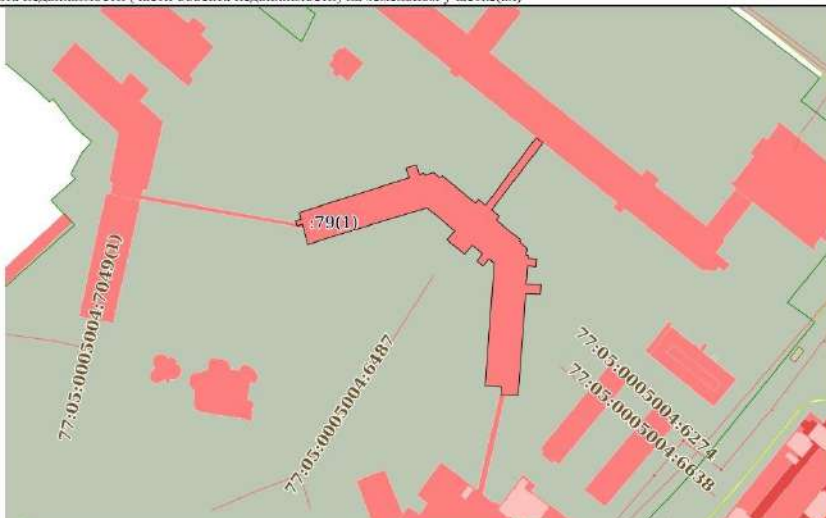
Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 4	
		Всего листов выписки: 11	
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989			
Кадастровый номер:		77:05:0005004:6597	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Скрипчалка: 0091AAL3A5995025CEB3902DCA832E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 5 Лист 6

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989			
Кадастровый номер:		77:05:0005004:6597	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участк(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Скрипчалка: 0091AAL3A5995025CEB3902DCA832E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989							
Кадастровый номер:			77:05:0005004:6597				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат ПМСК Москвы							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	-1420.75	9207.96	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	-1421.32	9215.13	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	-1424.56	9214.8	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	-1424.95	9222.41	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	-1393.31	9224.85	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	-1383.85	9225.48	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	-1380.11	9225.93	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	-1380.49	9232.28	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	-1376.04	9232.53	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	-1375.92	9226.06	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	-1367.85	9226.69	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	-1368.3	9230.18	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001AA75A59807DCEB0902C6A827A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 8

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989							
Кадастровый номер:				77:05:0005004:6597			
13	-1364.93	9230.56	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	-1364.61	9227.07	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	-1363.47	9227.14	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	-1363.28	9225.99	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	-1360.23	9226.44	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	-1357.18	9223.07	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	-1356.61	9223.71	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	-1347.81	9212.86	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	-1346.07	9214.17	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	-1343.2	9210.76	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	-1313.75	9233.36	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	-1311.46	9230.37	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	-1341.29	9208.12	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	-1338.69	9204.91	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	-1340.32	9203.69	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	-1328.29	9189.16	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
29	-1329.05	9187.83	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001AA75A59807DCEB0902C6A827A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 9

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989							
Кадастровый номер:				77:05:0005004:6597			
30	-1326.7	9185.1	-	-	данные	данные	отсутствуют
31	-1328.04	9181.35	-	-	данные	данные	отсутствуют
32	-1326.96	9180.72	-	-	данные	данные	отсутствуют
33	-1327.78	9178.87	-	-	данные	данные	отсутствуют
34	-1323.46	9177.54	-	-	данные	данные	отсутствуют
35	-1324.93	9173.03	-	-	данные	данные	отсутствуют
36	-1329.05	9174.56	-	-	данные	данные	отсутствуют
37	-1344.48	9125.92	-	-	данные	данные	отсутствуют
38	-1347.41	9126.76	-	-	данные	данные	отсутствуют
39	-1348.1	9124.43	-	-	данные	данные	отсутствуют
40	-1350.31	9125.12	-	-	данные	данные	отсутствуют
41	-1349.65	9127.37	-	-	данные	данные	отсутствуют
42	-1358.52	9129.79	-	-	данные	данные	отсутствуют
43	-1354.45	9142.49	-	-	данные	данные	отсутствуют
44	-1342.32	9182.3	-	-	данные	данные	отсутствуют
45	-1352.52	9194.54	-	-	данные	данные	отсутствуют
46	-1356.47	9191.15	-	-	данные	данные	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT3A5995070C5E09D0C8A827AA Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

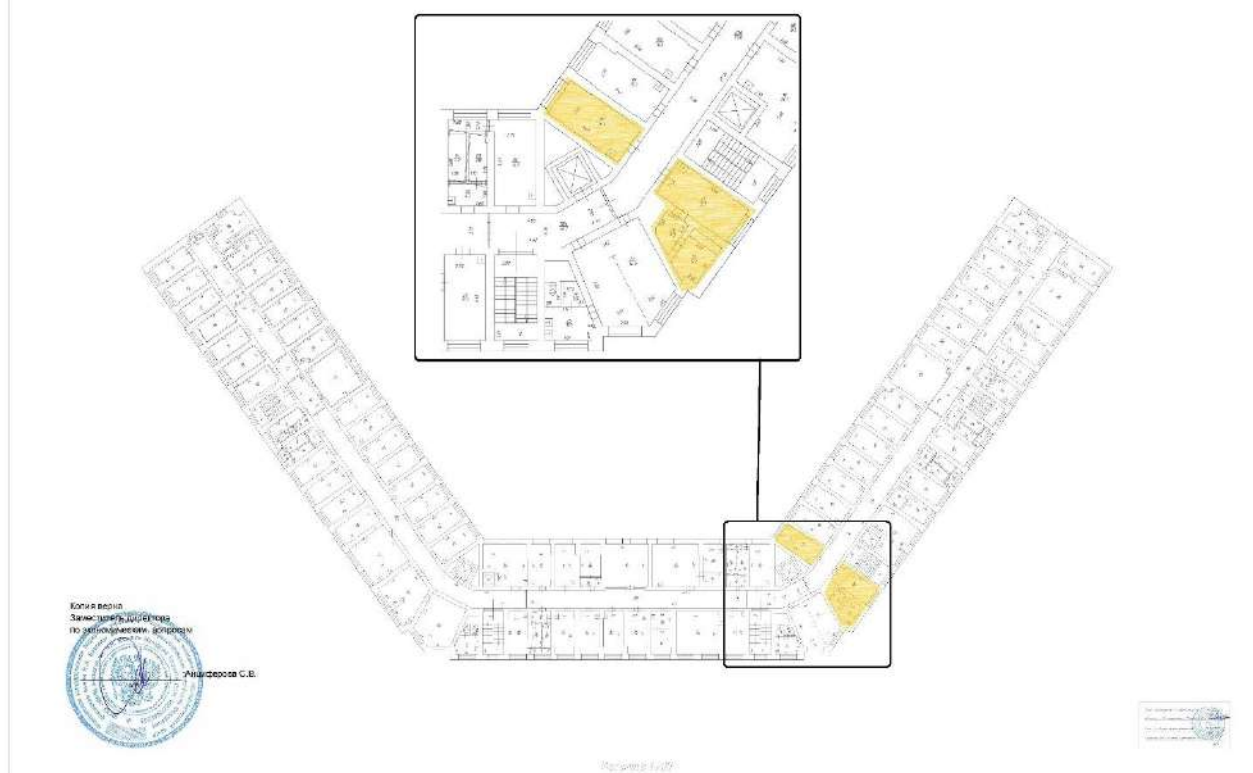
Лист 10

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989							
Кадастровый номер:				77:05:0005004:6597			
47	-1362.82	9198.88	-	-	данные	данные	отсутствуют
48	-1358.82	9202.21	-	-	данные	данные	отсутствуют
49	-1362.61	9206.76	-	-	данные	данные	отсутствуют
50	-1365.77	9204.31	-	-	данные	данные	отсутствуют
51	-1367.93	9206.98	-	-	данные	данные	отсутствуют
52	-1364.85	9209.58	-	-	данные	данные	отсутствуют
53	-1366.77	9211.9	-	-	данные	данные	отсутствуют
54	-1393.79	9209.93	-	-	данные	данные	отсутствуют
55	-1413.7	9208.47	-	-	данные	данные	отсутствуют
1	-1420.75	9207.96	-	-	данные	данные	отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAT3A5995070C5E09D0C8A827AA Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11
12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-1027989						
Кадастровый номер: 77:05:0005004:6597						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москвы						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С сериалом: 0091AAG3A598597057B09020CA082E6A Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.05.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Копия верна
Заместитель директора
по экономическим вопросам



Анциферова С.В.

		66	лаборатория				
		67	лаборатория				
		68	лаборатория				
		69	лаборатория				
		70	лаборатория				
		71	лаборатория				
		72	лаборатория				
		73	лаборатория				
		74	лаборатория				
		75	лаборатория				
		76	лаборатория		14,5	14,5	
		77	лаборатория		14,6	14,6	
		78	лаборатория		14,7	14,7	
		79	лаборатория		14,8	14,8	
		80	лаборатория		14,5	14,5	
		81	лаборатория		15,6	15,6	
		83	лаборатория		27,4	27,4	
		85	лаборатория		14,8	14,8	
		86	лаборатория		15,2	15,2	
		87	лаборатория		14,4	14,4	
		88	коридор		35,5		35,5
		89	коридор		68,5		68,5
		90	кабинет		34,4	34,4	
		92	лаборатория		14,4	14,4	
		93	бокс		2,0	2,0	
		94	бокс		4,0	4,0	
		95	бокс		4,1	4,1	
		96	лаборатория		3,9	3,9	
		97	лаборатория		15,5	15,5	
		99	лаборатория		8,8	8,8	
		99а	лаборатория		5,3	5,3	
		100	лаборатория		15,0	15,0	
		101	лаборатория		15,0	15,0	
		102	лаборатория		15,2	15,2	
		103	лаборатория		15,2	15,2	
		104	лаборатория		15,9	15,9	
		105	лаборатория		15,6	15,6	
		106	бокс		4,1	4,1	
		107	бокс		4,1	4,1	
		108	бокс		4,4	4,4	
		109	бокс		1,8	1,8	
		110	вестибюль		35,9		35,9
		111	лаборатория		14,6	14,6	
		112	лаборатория		15,0	15,0	
		113	лаборатория		15,0	15,0	
		114	лаборатория		14,8	14,8	
		115	лаборатория		15,2	15,2	
		116	лаборатория		13,3	13,3	
		117	лаборатория		15,7	15,7	
		119	коридор		161,4		161,4
		120	коридор		116,4		116,4
			Итого по помещению:		1865,3	1212,3	653,0
		А	клетка лестничная		15,9		15,9
		Б	клетка лестничная		15,9		15,9
		В	клетка лестничная		15,6		15,6
		Г	клетка лестничная		15,7		15,7
		Д	клетка лестничная		15,6		15,6
			Итого:		78,7		78,7
			ИТОГО ПО 2 ЭТАЖУ:		1944,0	1212,3	731,7
3	VI	1	лаборатория		15,7	15,7	
		2	лаборатория		32,0	32,0	
		3	лаборатория		15,3	15,3	
		4	лаборатория		15,6	15,6	

Копия верна
Заместитель директора
по экономическим вопросам



Анциферова С.В.

	5	лаборатория					
	5а	пом.подсобное					
	6	лаборатория					
	7	лаборатория					
	8	бокс					
	9	бокс					
	10	бокс					
	11	бокс					
	12	бокс					
	13	бокс		4,4	4,4		
	14	бокс		4,0	4,0		
	15	бокс		4,2	4,2		
	16	бокс		2,0	2,0		
	17	бокс		14,5	14,5		
	18	комната отдыха		8,9	8,9		
	18а	коридор		5,7		5,7	
	19	лаборатория		24,5	24,5		
	21	лаборатория		12,9	12,9		
	22	венткамера		5,2		5,2	
	23	венткамера		4,1		4,1	
	24	коридор		34,3		34,3	
	25	уборная		11,2		11,2	
	26	душевая		2,0		2,0	
	27	лаборатория		15,2	15,2		
	28	лаборатория		30,6	30,6		
	29	лаборатория		8,4	8,4		
	29а	коридор		5,3		5,3	
	30	лаборатория		14,2	14,2		
	31	лаборатория		14,3	14,3		
	32	лаборатория		14,3	14,3		
	33	лаборатория		14,4	14,4		
	34	бокс		4,2	4,2		
	35	бокс		4,0	4,0		
	36	бокс		3,8	3,8		
	37	бокс		2,0	2,0		
	38	бокс		14,6	14,6		
	39	умывальная		6,4		6,4	
	40	уборная		1,1		1,1	
	41	уборная		1,3		1,3	
	42	вестибюль		36,1		36,1	
	43	лаборатория		28,9	28,9		
	45	лаборатория		31,7	31,7		
	46	лаборатория		14,3	14,3		
	47	лаборатория		14,1	14,1		
	48	лаборатория		14,2	14,2		
	49	лаборатория		13,7	13,7		
	50	бокс		4,4	4,4		
	51	бокс		4,2	4,2		
	52	бокс		3,7	3,7		
	53	бокс		1,9	1,9		
	54	коридор		8,2		8,2	
	54а	уборная		1,7		1,7	
	54б	умывальная		0,8		0,8	
	54в	коридор		0,7		0,7	
	55	бокс		13,0	13,0		
	59	лаборатория		12,2	12,2		
	60	лаборатория		12,0	12,0		
	61	лаборатория		11,7	11,7		
	62	лаборатория		11,4	11,4		
	63	лаборатория		13,3	13,3		
	64	лаборатория		11,7	11,7		
	66	лаборатория		13,1	13,1		
	67	лаборатория		9,8	9,8		

Копия верна
Заместитель директора
по экономическим вопросам



Анциферова С.В.

	68	лаборатория				
	69	лаборатория				
	70	лаборатория				
	71	лаборатория				
	72	лаборатория				
	73	лаборатория				
	74	лаборатория				
	75	лаборатория				
	76	лаборатория				
	77	лаборатория				
	78	лаборатория		13,8	13,8	
	79	лаборатория		14,2	14,2	
	80	лаборатория		14,4	14,4	
	81	лаборатория		15,1	15,1	
	84	лаборатория		28,2	28,2	
	85	лаборатория		14,6	14,6	
	86	лаборатория		15,1	15,1	
	87	лаборатория		11,8	11,8	
	87а	коридор		3,2		3,2
	88	лаборатория		32,2	32,2	
	89	лаборатория		34,4	34,4	
	90	лаборатория		9,0	9,0	
	91	лаборатория		5,1	5,1	
	92	бокс		2,1	2,1	
	93	бокс		3,8	3,8	
	94	бокс		4,0	4,0	
	95	бокс		4,2	4,2	
	96	бокс		15,7	15,7	
	98	лаборатория		14,4	14,4	
	99	лаборатория		15,1	15,1	
	100	лаборатория		14,5	14,5	
	101	лаборатория		14,7	14,7	
	102	лаборатория		14,5	14,5	
	103	лаборатория		15,6	15,6	
	104	лаборатория		14,9	14,9	
	105	лаборатория		14,9	14,9	
	106	кабинет		34,8	34,8	
	107	лаборатория		14,3	14,3	
	108	лаборатория		14,4	14,4	
	109	лаборатория		14,9	14,9	
	110	лаборатория		14,7	14,7	
	111	лаборатория		14,8	14,8	
	112	лаборатория		12,9	12,9	
	113	лаборатория		13,5	13,5	
	115	коридор		41,0		41,0
	115а	коридор		20,3		20,3
	115б	коридор		23,0		23,0
	115в	коридор		70,6		70,6
	116	коридор		69,4		69,4
	117	коридор		11,4		11,4
	117а	коридор		94,0		94,0
	117б	коридор		6,6		6,6
	117в	коридор		19,1		19,1
	117г	коридор		3,3		3,3
	117д	коридор		17,0		17,0
	117е	пом.подсобное		1,3		1,3
			Итого по помещению:	1733,6	1222,1	511,5
	А	клетка лестничная		15,7		15,7
	Б	клетка лестничная		15,7		15,7
	В	клетка лестничная		15,8		15,8
	Г	клетка лестничная		15,7		15,7
	Д	клетка лестничная		15,8		15,8
			Итого:	78,7		78,7





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-100075/25 от «17» июня 2025 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Мусина Радалия Камельевна, Эл. адрес: nioс@nios.ru
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2 эл. адрес: prof-mak@ingos.ru тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее – Договор) установлен с «18» июля 2025 г. по «17» июля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 500,00 (три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» июля 2025 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплатив страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1 и п.2.1. настоящего Договора.
Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»	Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Представителя





г. Москва, Россия

«17» июня 2025 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/50406/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50406/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «НИОЦ»
 Россия, 101000, г. Москва, Басманный р-н, ул. Жуковского, д. 5, помещ. 13, ком. 2/7
 ИНН: 7701150416 КПП: 770101001
 ОГРН: 1027739182228

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» августа 2025 г. по 24:00 часов «31» июля 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВЩИК

Руководитель дирекции АО «АльфаСтрахование»
 (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования ответственности)

должность

Бузевский Иван Владимирович

Ф.И.О.

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

Договор ☐ - первичный, ☒ - пролонгация Договора № 0991R/776/40134/24

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



ООО «НИОЦ»

М.П. директор

СТРАХОВАТЕЛЬ

должность

Покровский Евгений Викторович

Ф.И.О.

Устав