

ОТЧЕТ №507(О)-28 от 07.08.2026 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА 7 ЭТАЖЕ
ЗДАНИЯ С К/Н: 77:05:0004015:1044, ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ 707,1 КВ. М, ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ, ГОРОД МОСКВА, ВН.ТЕР.Г.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МОСКВОРЕЧЬЕ-САБУРОВО,
ШОССЕ КАШИРСКОЕ, ДОМ 33, КОРПУС 18**

Заказчик:

ФГУП «РАДОН»

Исполнитель:

ООО «А1 Групп»

Дата составления: 07.08.2026 г.

Дата оценки: 06.08.2026 г.

Москва 2026

**Директору по управлению имуществом комплексом,
правовому и корпоративному обеспечению ФГУП «РАДОН»
Комарову С.Ю.**

Уважаемый Сергей Юрьевич,

На основании Заявки на оценку №28 от 06.08.2026 г. к Договору №335/27879-Д от 29.12.2025 г. об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилыми помещениями, расположенными на 7 этаже здания с кадастровым номером 77:05:0004015:1044 общей площадью 707,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика объекта оценки и всех ценообразующих факторов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Оценка может использоваться для заключения договора аренды.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Отчет был составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, полученных результатов, которые были рассчитаны в процессе оценки, для выработки мнения оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества, на дату оценки, составляет:

Табл. 1. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. за 1 кв. м в год	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. за 1 кв. м в год
Нежилые помещения, расположенные на 7 этаже здания с кадастровым номером 77:05:0004015:1044	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье- Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18	707,10	18 202,00	22 206,44

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего отчета.

ООО «А1 Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Е. И. Попова
Директор
ООО «А1 Групп»

Дата составления 07.08.2026 г.



СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	12
РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
5.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики)	14
5.3. Описание месторасположения объекта оценки	16
5.4. Фотографии объекта оценки	18
5.5. Общий вывод по описанию объекта оценки	19
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.....	20
6.2. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации.....	20
6.3. Социально-экономическое положение г. Москвы.....	22
6.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
6.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы, 1 квартал 2026 г.	25
6.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
6.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект в районе его расположения	32
6.8. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки.....	33
6.9. Анализ наиболее эффективного использования	39
РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	40
7.1. Понятие рыночной стоимости	40
7.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке.....	40
7.3. Процесс оценки	42
7.4. Характеристика подходов к оценке	42
7.5. Описание процедуры согласования	47
7.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	48
7.7. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки.....	59
РАЗДЕЛ 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОТЧЕТУ	

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилыми помещениями, расположенными на 7 этаже здания с кадастровым номером 77:05:0004015:1044 общей площадью 707,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совпадает с объектом оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приняты, согласно предоставленным Заказчиком документам
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Хозяйственное ведение ФГУП «РАДОН». Право собственности: Российская Федерация. Оцениваемые права на Объект оценки - право пользования. Ограничения, связанные с оцениваемыми правами не зарегистрированы.
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости права пользования аренды объектами недвижимости в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка может использоваться для заключения договора аренды
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Для заключения (продления) договоров аренды являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Дата оценки соответствует дате заявки на оценку; 4. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	По состоянию на 06.08.2026 г.
Срок проведения оценки	06.08.2026 г. – 07.08.2026 г.
Дата составления	07.08.2026
Номер отчета	507(О)-28
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку)	Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности. Указание о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки - не требуется.

**Допущения и ограничения, на
которых должна основываться
оценка**

- > Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- > Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в настоящем Отчете.
- > Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за данные содержащиеся в финансовой, налоговой и управленческой отчетности, относящейся к оцениваемой Компании/имуществу.
- > От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- > При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
- > Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, представленные Заказчиком, и не проводил независимого анализа на предмет их полноты и точности. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- > Копии и сканы предоставленных документов соответствуют оригиналам.
- > Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
- > Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе,

	передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия, за исключением случаев, предусмотренных договором. Согласно, установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. > От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. > Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. > При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные. > Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки. > Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа либо на основании специального указания Заказчика на бумажном носителе, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "А1 Групп". (ОГРН: 1020201580937, дата присвоения ОГРН: "12" декабря 2002 г.) ИНН 0255006841, КПП 025501001
Местонахождение	452000, РБ г. Белебей, ул. Интернациональная, д. 81 пом.53.
Почтовый адрес	129223, Москва, проспект Мира, д. 119, с. 519
Контактная информация	+7 (495) 790-59-35, www.allappraisal.ru, e-mail: info@allappraisal.ru
Банковские реквизиты	р/с 40702810600680000464 в АО «Банк ДОМ.РФ»; к/с 30101810345250000266, БИК 044525266
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя (Общество с ограниченной ответственностью «А1 Групп») застрахована в СПОА «РЕСО-Гарантия» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. Полис страхования № 922/2685807989 от 25 сентября 2024 года (г. Москва) вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 октября 2024 года и действует по 24 часа 00 минут 23 октября 2027 года.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «А1 Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Оценщик	Попова Екатерина Игоревна
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Свидетельство о членстве в СРО № 1458 от 24.10.2018г. Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №1132/2025/СП134/765 дата выдачи 25 декабря 2025 г. Страховая сумма 3 000 000 руб. Настоящий полис действует с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2027 г. Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах».
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», квалификация «бакалавр» по специальности «Экономика», № 107718 0728206, 30.06.2016г. Диплом о профессиональной переподготовке НОЧ УВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», № 772404666795, 20.04.2017г.
Сведения о наличии у оценщика квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» 046292-1 от 13.12.2024г.

Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2014 года
Номер контактного телефона	+7 (495) 790-59-35
Адрес электронной почты	info@allappraisal.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «А1 Групп»
Сведения о трудовом договоре между Оценщиком и юридическим лицом	Трудовой договор между Поповой Е. И. и ООО «А1 Групп» №10/2018 от "10" октября 2018г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и организациях	Оценщик соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик 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.
Заказчик	ФГУП «РАДОН» (Федеральное государственное унитарное предприятие «Объединенный эколого-технологический и научно-исследовательский центр по обезвреживанию РАО и охране окружающей среды»)
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес:119121, г. Москва, 7-ой Ростовский пер., 2/14 Фактический адрес: 119121, г. Москва, 7-ой Ростовский пер., 2/14 ИНН 7704009700 / КПП 770401001 БИК 044525225 р/с 40502810640380103174 к/с 30101810400000000225 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва ОГРН 1037739303612 / ОКПО 05083841 Тел./ Факс: 495-545-57-67
Основание для оказания услуг Оценщиком	Заявка на оценку №28 от 06.08.2026 г. к Договору №335/27879-Д от 29.12.2025 г. между ФГУП «РАДОН» и ООО «А1 Групп»

РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Оценка производилась исходя из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
2. В рамках оказания услуг по оценке, оценщик, не проводил юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и элементов, входящих в его состав. Оценщик не проводил специальных экспертиз, в том числе: строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов имущественного комплекса Общества.
3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо дополнительной проверки, при наличии допущения корректного и безошибочного отражения в них в полной мере результатов финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствующие периоды.
4. Оценщик не несет ответственность за полноту предоставленной Заказчиком исходной информации. Указанная информация не может быть изменена либо отозвана Заказчиком в период проведения оценки. При невозможности получения от Заказчика в полном объеме исходной информации для проведения работ по оценке стоимости оценщик в обязательном порядке отражает этот факт в отчете.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в отчете об оценке и устанавливаются на основании предоставленных Заказчиком документов и информации.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых фактов по объекту оценки или элементов, составляющих объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, каких-либо скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. При использовании информации, полученной из сторонних источников (общедоступные источники отраслевой и статистической информации), оценщик исходил из принципа достоверности этой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации, а также принт-скрины интернет-страниц в приложении к отчету.
8. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, рыночных, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, и не дает никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, произошедшие после даты оценки.
9. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Итоговая величина стоимости, указанная в отчете, может быть использована Заказчиком только для целей, указанных в отчете, и не может использоваться в каких-либо иных целях.
10. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
11. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако дает погрешность в визуализации данных.
12. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
13. Расчеты и выводы, полученные оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной на основе интервью с ответственными представителями Заказчика.
14. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения оценщика.

15. Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости как применительно к оцениваемому имуществу, так и к сторонам, имеющим к нему отношение.
16. Размер вознаграждения оценщика никоим образом не связан с его выводами о рыночной стоимости объекта оценки.
17. Образование и квалификация Оценщика, составившего настоящий отчет, соответствуют необходимым требованиям.
18. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
19. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
20. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.
21. Мы сделали предположение, что текущий юридический статус объекта оценки прозрачен и свободен от каких-либо юридических обременений, которые могут повлиять на реализуемость и привлекательность объекта.
22. Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
23. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
24. Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого предположения, мы считаем, что представленные цены содержат НДС в размере 22%.
25. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в данном документе, приводятся округленные значения показателей, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.
26. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО I - VI), Международными стандартами оценки (МСО, International Valuation Standards), Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным стандартам.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 года №611;
8. Международные стандарты оценки (МСО, International Valuation Standards);
9. Свод стандартов оценки СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

1. Копия Выписки из ЕГРН;
2. Копия поэтажных планов на здание;
3. Копия Экспликаций на здание.

Описание юридических, количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в таблицах ниже.

Табл. 2. Анализ достаточности и достоверности полученной информации

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии документов, получены от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости (копии документов приложены в Приложении к настоящему Отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемых помещений параметрам, отраженным в представленных документах.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Не зарегистрированы.
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

5.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики)

Объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилыми помещениями, расположенными на 7 этаже здания с кадастровым номером 77:05:0004015:1044 общей площадью 707,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18.

Описание оцениваемого объекта недвижимого имущества представлено в таблице ниже.

Табл. 3. Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Значения
1	Правообладатель (собственник)	Российская Федерация
2	Вид права	Собственность
3	Правообладатель	ФГУП «РАДОН»
4	Вид права (балансодержателя)	Хозяйственное ведение
5	Основной регистрационный номер собственника объекта (ОГРН)	1037739303612 от 27.05.1994
6	Правоустанавливающие документы на объект исследования (право собственности)	Выписка из ЕГРН от 20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218
7	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
8	Правопритязания:	отсутствуют
9	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
Характеристики объекта оценки		
Описание здания		
10	Кадастровый номер	77:05:0004015:1044
11	Функциональное назначение здания	нежилое
12	Год постройки здания	1991
13	Общая площадь, кв. м.	6 425,10
14	Этажность	7, подвал
15	Материал стен	панель
Местоположение оцениваемого объекта		
16	Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18
17	Округ, район	ЮАО, Москворечье-Сабурово
18	Расположение относительно БК, СК, ТТК, МКАД	между ЧТК и МКАД
19	Ближайшая станция метро	Каширская
20	Удаленность от станции метро	до метро транспортом
21	Транспортная и пешеходная доступность	хорошая
22	Линия расположения	внутриквартально
Оцениваемые помещения		
23	Тип объекта (здание, помещение)	помещение
24	Общая площадь, кв. м.	707,10
25	Этаж расположения	7
26	Текущее использование объекта оценки	офис
27	Входная группа (отдельный вход, количество входов):	общий вход
Инженерное обеспечение		
28	Инженерные коммуникации	центральные коммуникации
Другие сведения		
29	Текущее состояние оцениваемого здания	удовлетворительное
30	Состояние оцениваемого помещения	среднее состояние
31	Физический износ здания	н/д
Балансовая стоимость		
32	Балансовая стоимость, руб.	заказчиком не предоставлена

Источник: данные Заказчика

Физическое состояние объекта

В рамках данной работы Оценщик не проводил дополнительные экспертизы технического состояния объекта оценки, и для целей оценки состояние помещений и здания определялось на основании данных Заказчика.

Физическое состояние здания и помещений (уровень отделки) оценивались на основании определений и понятий, представленных на сайтах строительных компаний, а также учебника «Ценообразование в строительстве. 2-е издание. В.Т. Александров», см. нижеприведенные таблицы (и).

Табл. 4. Уровни отделки помещений, используемые в расчете стоимости объекта

Уровень отделки	Характеристика
Требуется капитальный ремонт (требуется ремонт) / черновая отделка	Оштукатуренные стены, однако имеются неровности, отсутствие шпаклевки. Неровный потолок, перепады могут превышать 5 см. Невыравненный пол. Электропроводка обычно уже проведена и в местах установки электроточек выведены провода. К черновой отделке мы приравниваем состояние, требующее капитального ремонта. Это помещения, которые ранее не использовались в целях, под которые их планируют приспособить, либо сильно изношенные помещения, где частично имеется отделка, и в некоторых местах стены изношены до кирпича. Трубы и провода не спрятаны.
Требуется косметический ремонт/предчистовая отделка	На полах выравнивающая стяжка, стены и потолок выровнены и отшпатлеваны, т.е. готовы к оклейке обоями или покраске. Установлены приборы отопления, оконные и балконные блоки, электропроводка. Предчистовую отделку мы приравниваем к состоянию, требующему косметического ремонта. Косметического ремонта требуют помещения, которые ранее имели рабочее состояние, однако износились и потеряли презентабельный вид. Частично отклеились либо отсутствуют обои, на окрашенных стенах появились трещины, износились напольные покрытия. Косметический ремонт может в точности или частично повторять предыдущий ремонт.
Рабочее состояние/чистовая отделка	Стандартный ремонт, из недорогих материалов, в состоянии, готовом к эксплуатации. Либо это улучшенная отделка, со временем износившаяся.
Хорошее состояние / улучшенная отделка	Помимо использования качественных материалов, отделка помещений проводится с учетом всех современных требований к дизайну и функциональности. Как правило, такая отделка производится по дизайн-проекту. Комплекс работ может включать в себя установку декоративных потолков, устройство оригинальной системы освещения и многое другое. К этой категории мы также приравниваем помещения, в которых недавно был проведен качественный ремонт.

Источник: <http://remont-16.ru>, <http://stroj-rt.ru/>, анализ Исполнителя

Табл. 5. Характеристика технического состояния зданий, используемая в расчетах

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0÷20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта
21÷40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии
41÷60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61÷80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих – очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов.
81÷100	Непригодное	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки элемента полностью ликвидированы.

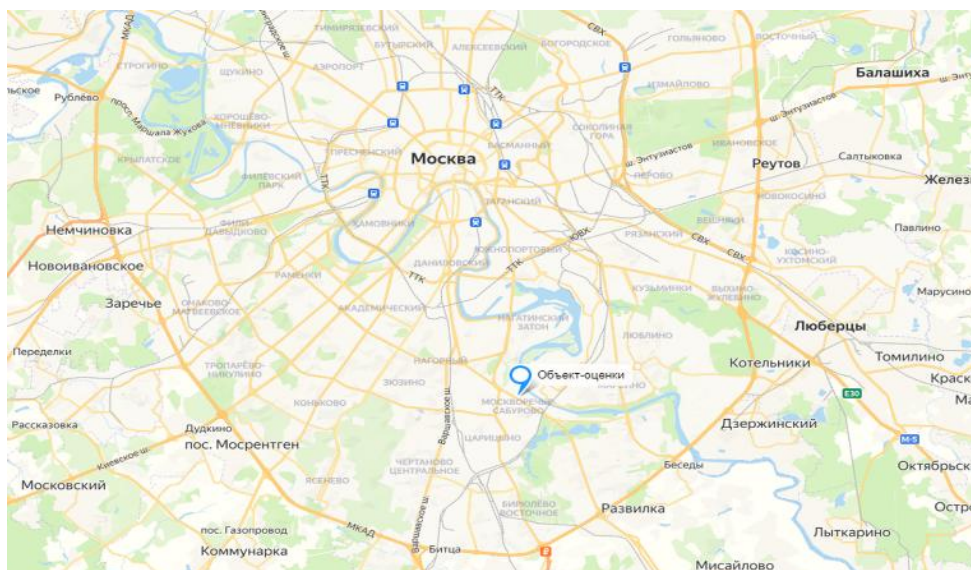
Источник: Методика, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404

Таким образом, объект недвижимости характеризуется удовлетворительным состоянием. Состояние отделки – среднее состояние.

5.3. Описание месторасположения объекта оценки

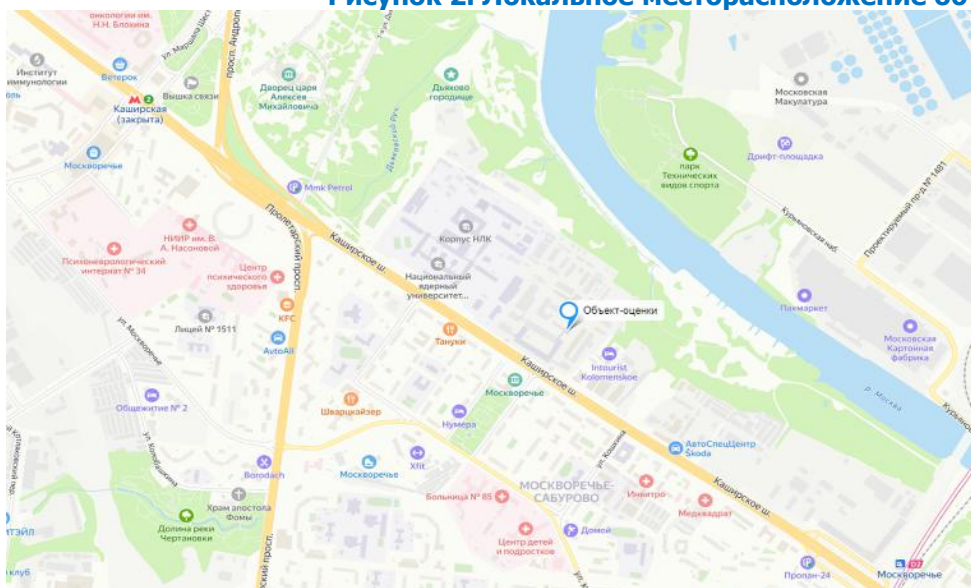
Оцениваемый объект – нежилые помещения, расположены по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18.

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы



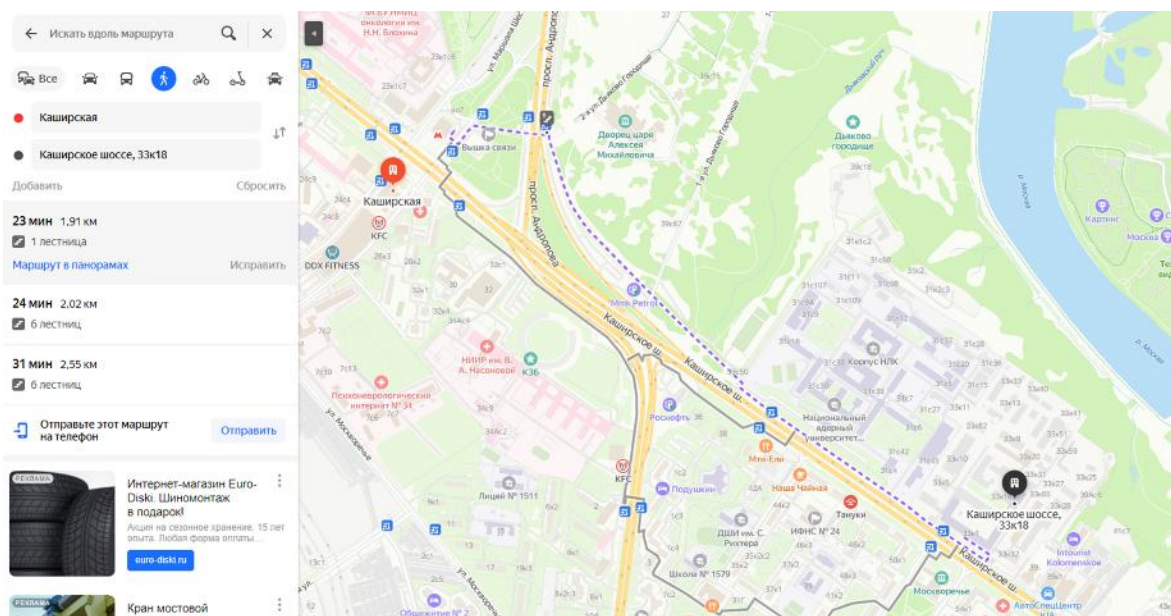
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3. Удаленность от метро



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика района расположения объекта аренды

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.

Территория и границы

Согласно закону «О территориальном делении города Москвы», граница района Москворечье-Сабурово проходит: по оси полосы отвода Курского направления МЖД, далее по осям: Кантемировской улицы (новой трассы), Пролетарского проспекта, Кантемировской улицы, 1-го Котляковского проезда, оси русла реки Чертановки, осям полос отвода: Павелецкого направления МЖД и подъездной ж. д. ветки, осям: проектируемого проезда N 3689, Каширского шоссе, южным границам территории Музея-заповедника «Коломенское», оси русла реки Москвы, далее по восточным границам владения N 29 по улице Борисовские Пруды и Борисовского пруда, осям: Борисовского и Нижнего Царицынского прудов, оси русла реки Чертановки до Курского направления МЖД.

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 местоположению на большом расстоянии граничит с водными пространствами: с севера, на расстоянии более двух километров, с Москвой — рекой, с юга половину границы составляют Борисовские и Царицынские пруды.

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 930,15 га, из них промышленная зона занимает 543 га. Жилых домов — 145.

По территории района протекает Москва-река, а также река Чертановка.

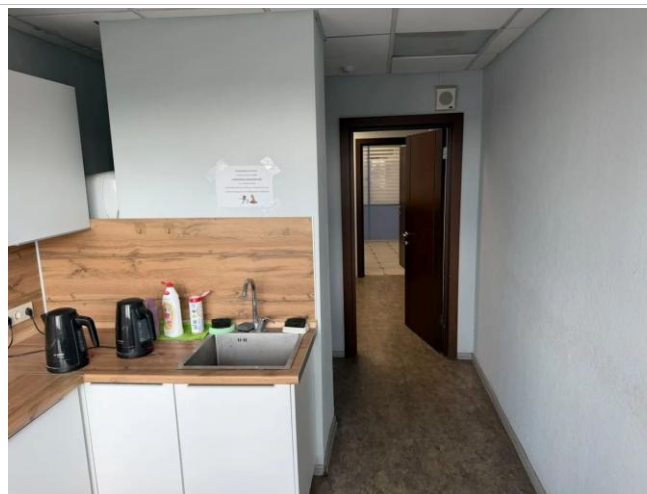
Транспорт

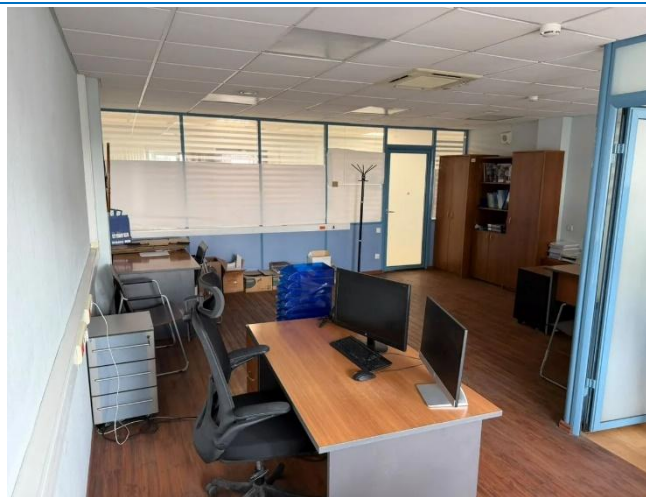
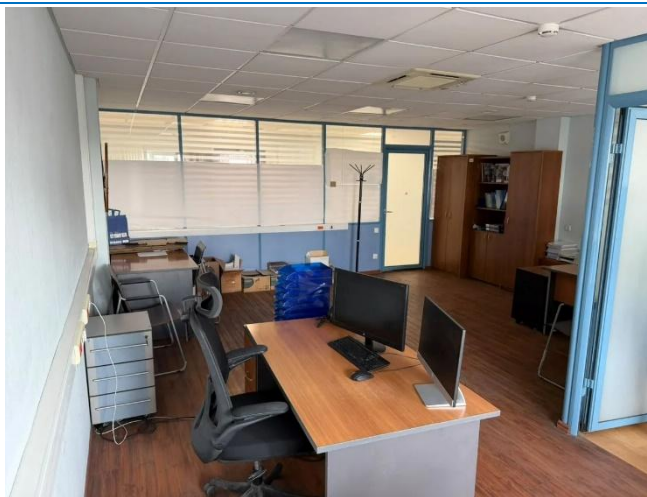
Основными транспортными магистралями района являются Каширское шоссе, Пролетарский проспект, Кантемировская улица и улица Борисовские Пруды. По территории района проходит участок Южной рокады.

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

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

5.4. Фотографии объекта оценки





5.5. Общий вывод по описанию объекта оценки

Объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилыми помещениями, расположенными на 7 этаже здания с кадастровым номером 77:05:0004015:1044 общей площадью 707,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18.

Рельеф участка ровный, характеристики рельефа дополнительных обременений для его стоимости не создают.

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки не выявлены.

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

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

Раздел «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» составлен в соответствии с пунктом 12 Федерального стандарта оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
2. Социально-экономическое положение г. Москвы;
3. Анализ рынка офисной недвижимости.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Табл. 6. Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
«Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации»	Министерство экономического развития	Официальный сайт: https://www.economy.gov.ru
«Социально-экономическое положение г. Москвы»	Федеральная служба государственной статистики	Официальный сайт: https://mtuf.ru
«Анализ рынка офисной недвижимости»	Nikoliers	Официальный сайт: https://nikoliers.ru

6.2. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

Июнь 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП увеличился до +1,1% г/г после +0,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,3% г/г (по итогам 2 квартала 2026 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +0,9% г/г).
2. Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г). Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2026 года».
3. Объем строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).
4. Положительная динамика объемов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объемы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).
5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).
6. В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской

активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Объём платных услуг населению¹ в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года). Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

7. На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года). Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г после +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% г/г в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

Табл. 7. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	0,3	0,9	1,1	0,3	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9
Сельское хозяйство	-0,8	-1,5	-2,9	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3
Строительство	-5,0	-1,6	3,5	-4,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8
Оптовая торговля	1,0	2,4	2,7	2,1	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3
Суммарный оборот	4,8	6,0	6,0	6,4	5,7	3,6	5,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2	7,1
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	-0,6	2,5	1,9	2,1	3,4	-3,6	-2,9	-1,8	-6,0	-0,7	-0,4	-1,6	0,7	-1,3	0,5
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4
Промышленное производство	0,4	0,6	0,6	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
Индекс потребительских цен	5,8	5,6	6,0/5,9 ¹	5,3	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2 ²	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата рублей	108 123 ²	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ²	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне 2026 г. / по состоянию на 27 июля 2026 г.

² В январе-мае 2026 г.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/05cca5fd90a82c61b3dd9c515896cf66/2026_07_28.pdf

6.3. Социально-экономическое положение г. Москвы

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за февраль-апрель 2026 года составила 7 415,2 тыс. человек, в их числе 7 335,4 тыс. человек или 98,9% были заняты в экономике, и 79,8 тыс. человек (1,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу апреля 2026 г. составила 17 826 человек, из них 11 740 человек имели статус безработного, из них 9 418 человек получали пособие по безработице. На конец апреля 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу апреля 2026 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,21 человека. Индекс промышленного производства в январе-апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%. В январе-апреле 2026 г. по сравнению с январем-апрелем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 103,2%, непродовольственные товары – 102,2%, услуги – 109,3%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в апреле 2026 г. составила 9 186,01 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с мартом 2026 г. на 0,5%, с декабрем 2025 г. – на 5,0%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2026 год Постановлением Правительства Москвы от 11 ноября 2025 г. № 2665-ПП, составила в расчете на душу населения – 25 342 рублей, для трудоспособного населения – 28 940 рубля, для пенсионеров – 18 971 рублей, для детей – 21 903 рубля. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2026 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2026 г. в размере 39 730 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-марте 2026 г., по оперативным данным, составила 201 926,2 рубля и увеличилась по сравнению с январем-мартом 2025 г. на 20,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январемарте 2026 г. составила 114,6% к уровню января-марта 2025 г.

На 1 апреля 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 1 119,1 тыс., из них 588,1 тыс. юридических лиц, 520,2 тыс. индивидуальных предпринимателей. В апреле 2026 года зарегистрировано 4,5 тыс. организаций (в апреле 2025 г. – 5,7

тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,0 тыс. (в апреле 2025 г. – 13,6 тыс. организаций). В январе-марте 2026 г. по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 1 376,1 млрд рублей (9,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 2 433,3 млрд рублей, 5,7 тыс. организаций – убыток на сумму 1 057,2 млрд рублей). На конец марта 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 117 451,0 млрд рублей, из неё просроченная – 3 210,2 млрд рублей или 2,7% от общей суммы задолженности (на конец марта 2025 г. – 2,1%, на конец февраля 2026 г. – 2,5%). Кредиторская задолженность на конец марта 2026 г. составила 56 937,7 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 3 034,7 млрд рублей или 5,3% от общей суммы задолженности (на конец марта 2025 г. – 4,1%, на конец февраля 2026 г. – 4,8%). Дебиторская задолженность на конец марта 2026 г. составила 50 688,3 млрд рублей, из неё просроченная – 3 658,7 млрд рублей или 7,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец марта 2025 г. – 6,0%, на конец февраля 2026 г. – 7,4%). Суммарная задолженность по заработной плате на конец апреля 2026 г. составила 50 332 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 24 118 тыс. рублей (на 92,0%). На конец апреля 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней составила 2 899 тыс. рублей.

Источник информации: <https://mtuf.ru/upload/iblock/50a/bp17bhoxritxki9g49ky28bp4kle2jhj.pdf>

6.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- > объекты недвижимости;
- > субъекты рынка;
- > процессы функционирования рынка;
- > механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- > земельные участки;
- > жилье (жилые здания и помещения);
- > нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- > земли сельскохозяйственного назначения;
- > земли населенных пунктов;
- > земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- > земли особо охраняемых территорий и объектов;

- > земли лесного фонда;
- > земли водного фонда;
- > земли запаса.

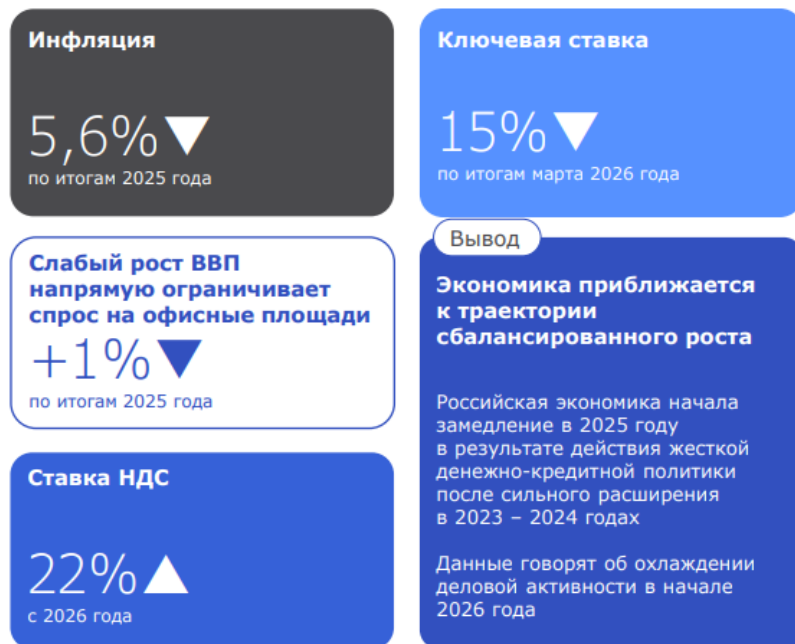
Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- > жилая;
- > общественно-деловая;
- > производственная;
- > инженерных и транспортных инфраструктур;
- > рекреационная;
- > сельскохозяйственного использования;
- > специального назначения;
- > военных объектов;
- > иные территориальные зоны.
- > жилье (жилые здания и помещения):
 - > многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - > индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- > коммерческая недвижимость:
 - > офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - > гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - > магазины, торговые центры;
 - > рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - > пункты бытового обслуживания, сервиса.
- > промышленная недвижимость:
 - > заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - > мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - > паркинги, гаражи;
 - > склады, складские помещения.
- > недвижимость социально-культурного назначения:
 - > здания правительственных и административных учреждений;
 - > культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - > религиозные объекты.

Вывод: Объект оценки относится к активному рынку в сегменте коммерческой недвижимости офисного назначения.

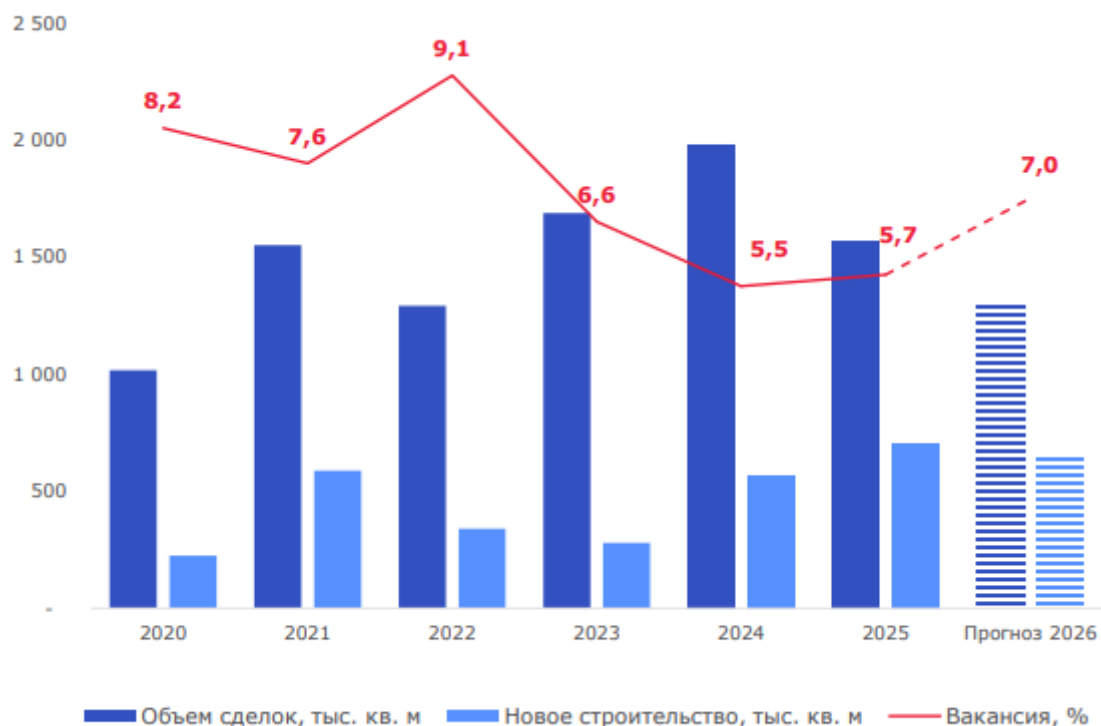
6.5. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы, 1 квартал 2026 г.

Рисунок 4. Общая ситуация в экономике



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Рисунок 5. Рынок офисной недвижимости Москвы



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Рисунок 6. Индикаторы рынка и динамика за 3 месяца 2026 года

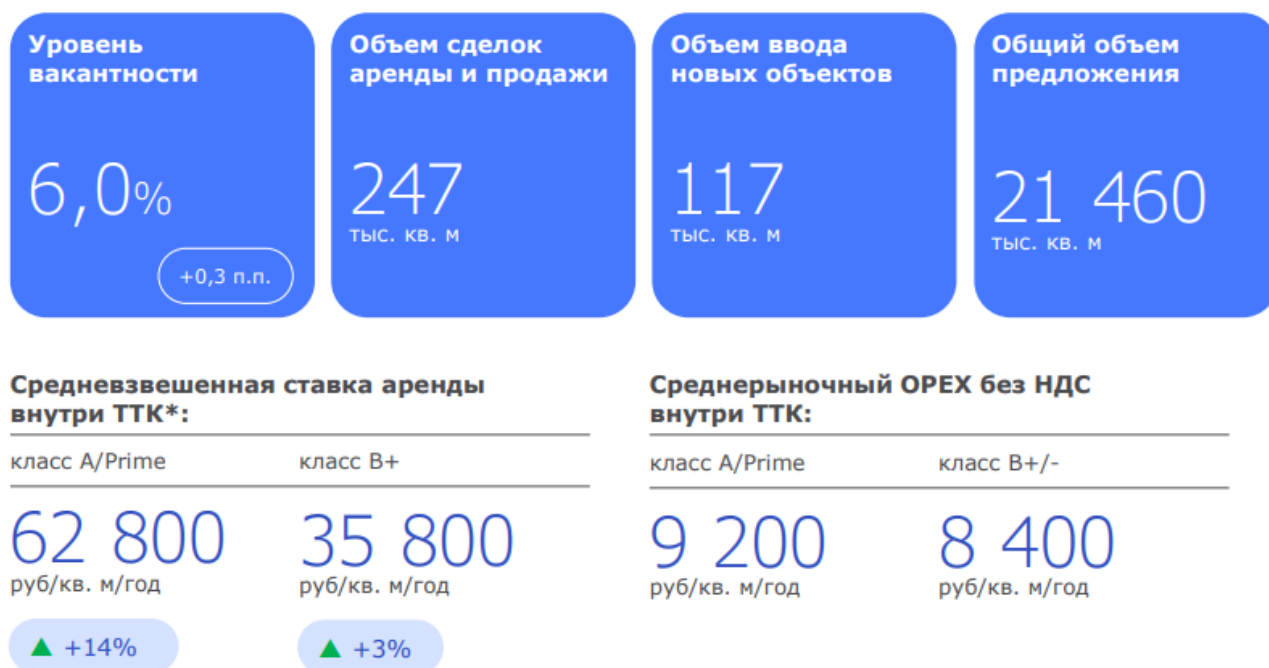


Рисунок 8. Введённые в эксплуатацию объекты в I квартале 2026 года



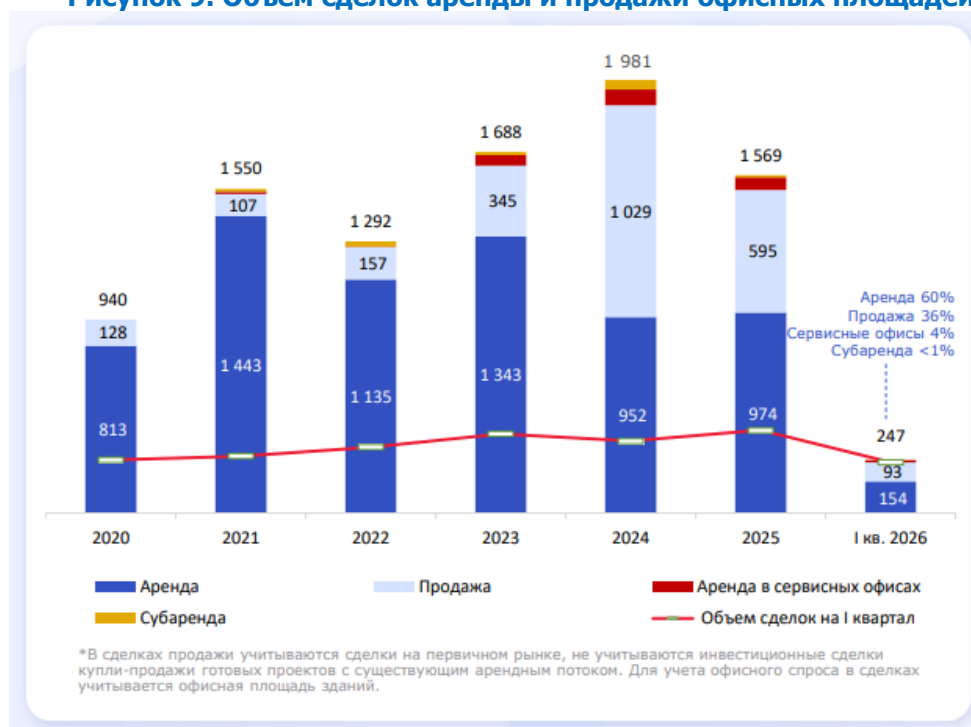
Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Спрос снизился на 34%

Российская экономика начала год со значительным замедлением, которое продолжалось на протяжении всего I квартала.

По оценкам ИНП РАН, снижение ВВП в первом квартале составило 1,5% в годовом выражении. Закономерно, что это снижение отражается в объеме спроса на офисном рынке замедлением активности заключения сделок.

Рисунок 9. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м*



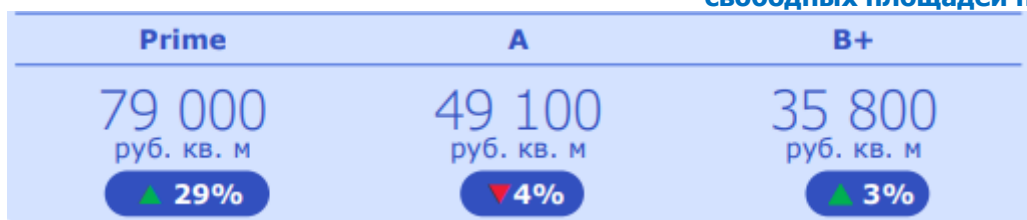
Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Ставки аренды выходят на плато

При этом в разрезе классов сохраняется разнонаправленная динамика

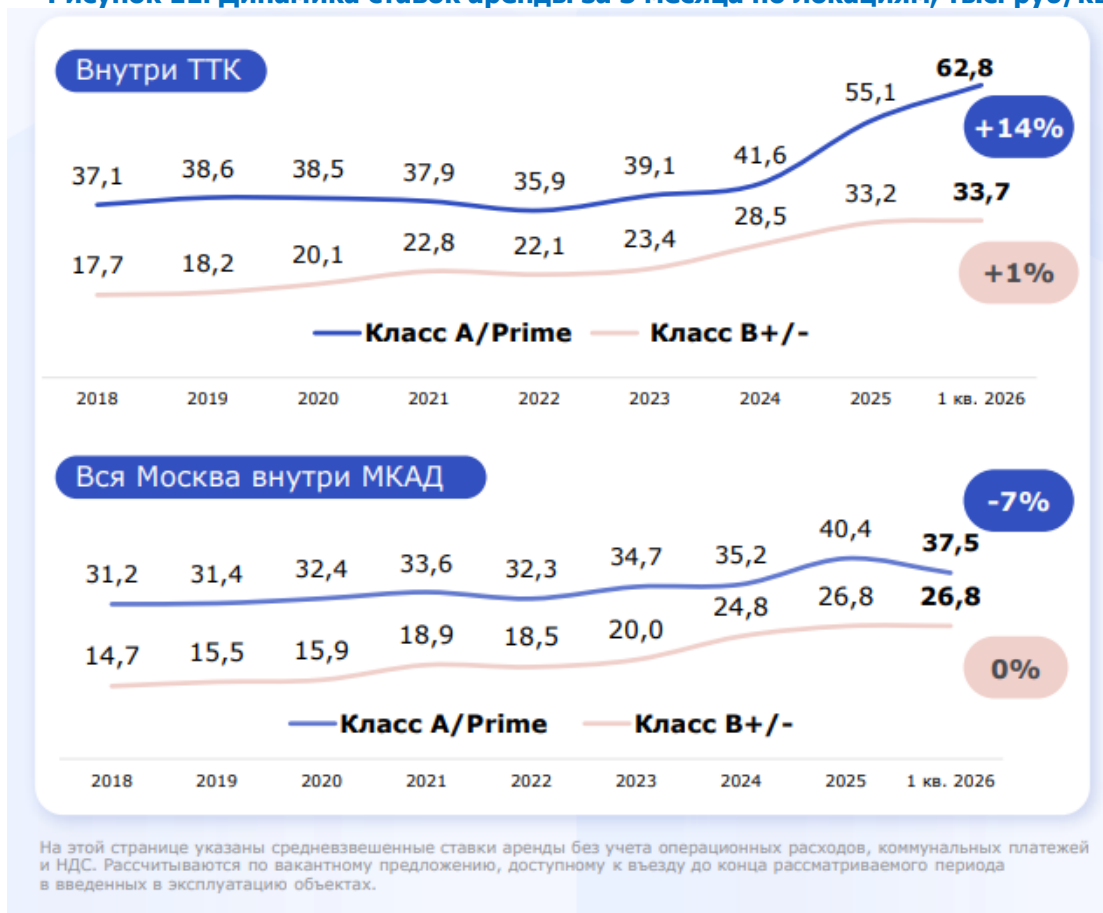
Динамика свидетельствует о завершении фазы активного роста арендных ставок по всем классам, несмотря на увеличение объема предложения. По итогам квартала среднерыночная ставка аренды в границах МКАД зафиксировалась на уровне 31,8 тыс. руб./кв. м/год, что сопоставимо со значением предыдущего квартала – 32,2 тыс. руб./кв. м/год. Но вместе с тем наблюдается существенное повышение ставок по классу Prime: +29% за 3 месяца. Ключевым драйвером роста выступает изменение структуры предложения: выход крупных лотов в БЦ Белая Площадь на фоне низкого уровня вакансии Prime-офисов подталкивает средний уровень ставок вверх. В целом с начала 2026 года среднерыночная ставка аренды в бизнесцентрах, расположенных внутри ТТК, увеличилась на 9% и достигла 43,9 тыс. руб./кв. м/год, внутри МКАД: -1,2% до 31,8 тыс. руб./кв. м/год

Рисунок 10. Средние ставки аренды внутри ТТК, динамика за 3 месяца 2026 и объем свободных площадей по классам



Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Рисунок 11. Динамика ставок аренды за 3 месяца по локациям, тыс. руб./кв. м/год



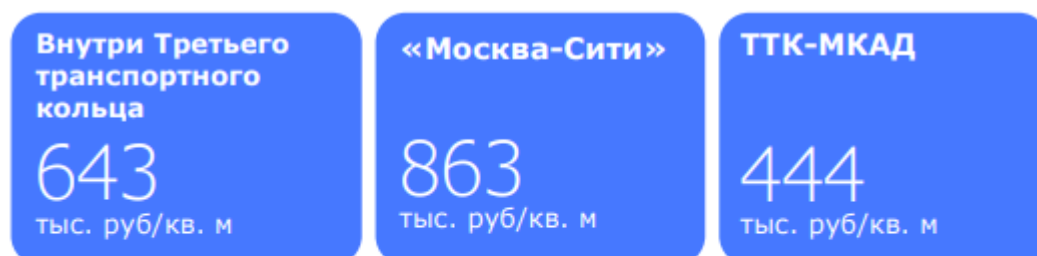
Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Продажа

На первичном рынке офисной недвижимости максимальная годовая динамика цен продажи блоками зафиксирована внутри ТТК (исключая Москву-Сити) - 37%. Если в I квартале 2025 года ценовой диапазон в этой зоне варьировался от 280 до 533 тыс. руб./кв. м, то сегодня нижняя граница повысилась до 325 тыс. руб./кв. м, а верхняя — до 1,2 млн руб./кв. м. Такой скачок связан преимущественно с

появлением в экспозиции точечных лотов, характеризующихся уровнем цен выше среднерыночных и высокой степенью строительной готовности объектов – следует учитывать, что именно на этапе завершения строительства прирост стоимости может достигать 40–45%. При этом в квартальной динамике средняя цена продажи по рынку осталась сопоставимой: внутри МКАД средневзвешенная стоимость составила 549 тыс. руб. (-0,2% за 3 месяца), а с учетом всего МКАД — 535 тыс. руб. (+1,1%). Эти данные указывают на постепенную стабилизацию рыночных цен на фоне единичных дорогих проектов.

Рисунок 12. Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях



10 | nikoliers.ru

*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Рисунок 13. Индикаторы по ключевым субрынкам

Ставки аренды, цены продаж на первичном рынке и вакантность в ключевых деловых районах

	руб./кв. м/год	руб./кв. м	
Белорусский	80 300	700 700	6,1%
Старый Сити (Москва-Сити)	73 700	916 000	1,7%
Новый Сити (Москва-Сити)	64 800	847 000	17,4%
Большой Сити	52 500	475 000	2,0%
Центральный деловой район	40 000	632 500	3,5%
Ленинградский деловой коридор	36 500	574 700	2,6%
Савёловский	26 200	400 700	7,8%

Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ). Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити. Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в введенных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду. Цены указаны с НДС.

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Рисунок 14. Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года

	2024	2025	1 квартал 2026	Прогноз 2026
Общий объем предложения, млн кв. м	20,6	21,3	21,5	22,1
Класс А и Prime	6,1	6,9	7,1	7,6
Класс В+/-	14,5	14,4*	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	567	704	117	644
Класс А и Prime	509	662	117	556
Класс В+/-	58	42	-	88
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 981	1 569	247	1 300
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	757	613	100	350
Доля вакантных площадей, %	5,5	5,7	6,0	7,0 – 7,5
Класс А и Prime	4,5	6,9	8,1	9,0
Класс В+/-	5,9	5,1	4,9	5,0
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	28 849	31 162	31 779	32 900
Класс А и Prime	35 210	40 444	37 534	40 000
Класс В+/-	24 751	26 805	26 838	27 800

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Прогнозы офисного рынка. Тенденции

В ближайшие три года на рынке офисного девелопмента более половины новых бизнес-центров будут построены в зоне ТТК-МКАД

В 2026–2028 гг. 60% нового офисного строительства (1,1 млн кв. м) будет сосредоточено между ТТК и МКАД. Ключевой драйвер – госпрограммы КРТ и МПТ, которые стимулируют рост ввода и выводят значительную часть объектов, ориентированных на продажу, в децентрализованные локации. Эта динамика обусловлена экспансией жилых девелоперов, закономерно работающих за границами традиционных деловых кластеров

Влияние на рынок

- > Внутри ТТК сохранится дефицит вакантных площадей при низкой активности нового строительства. Как следствие, свободный качественный офис в локации потребует незамедлительного принятия решения, а ставки аренды будут устойчиво превышать среднерыночные значения.
- > Наблюдается формирование новых деловых районов: закрепление Большого Сити, зона Гагаринского – Обручевского, прилегающая локация Даниловского района.

Чистое поглощение офисных площадей в 1 кв. 2026 г. - 99,6 тыс. кв. м, что на 10% ниже 1 кв. 2025 г. и на 47% ниже аналогичного периода рекордного 2024 года.

Замедление темпов поглощения почти вдвое относительно пика 2024 года связано с дефицитом крупного качественного предложения с отделкой в востребованных локациях, что ограничивает сделки и смещает фокус в сегмент строящихся объектов. Экономическая ситуация дополнительно сдерживает деловую активность. Тем не менее положительное чистое поглощение подтверждает расширение рынка: занятые площади все так же превышают возвращенные.

Влияние на рынок

- > Основным драйвером становятся не новые крупные сделки, а текущая ротация: компании переезжают из одних зданий в другие без значительного расширения занятых офисных площадей.
- > Стабилизация/рост в пределах инфляции арендных ставок в течение года в объектах, не обладающих исключительными качественными или локационными преимуществами.

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- > Платежеспособность населения;
- > Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- > Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- > Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- > Доступность и условия финансирования.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- > Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- > Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.
- > Ценообразующие факторы¹:
- > Главным ценообразующим фактором для недвижимости любого назначения является местоположение объекта недвижимости. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости,
- > Класс (состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.),
- > Доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов,
- > Наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.),
- > Уровень контроля доступа (вневедомственная охрана, сторожа, пропускная система и т.д.),
- > Наличие более чем одного провайдера услуг связи,
- > Качественные характеристики помещения (наличие витрин, лифта, высота потолков, площадь).

¹ Источник информации: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-657/>

6.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект в районе его расположения

На рынке коммерческой недвижимости г. Москвы на дату оценки имеется большое количество предложений по аренде офисных объектов недвижимости в районе расположения и близлежащих районах объекта оценки.

Далее представлены фактические данные предложений по состоянию на дату оценки.

Табл. 8. Фактические данные предложений по аренде офисных объектов в районе объекта оценки на дату оценки (без учета скидки на торг и ОР)

№п/п	Адрес	Площадь, кв м	Цена за 1 кв.м в год	Источник
1	Москва, ул. Речников, 17к2с1	2 684,0	36 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_zdaniya_2950m2_u_m._kolome_nskaya_v_yuao_3060432704?context=H4sIAAAAAAAWAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxdkh1RDMzUIRHUTH0MFEzIj9y0LN0j8AAAA
2	Москва, ул. Малышева, 20	2 800,0	21 429	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_zdaniya_2800_m2_m._tekstilsch_iki_v_yuao_7347172687?context=H4sIAAAAAAAWAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Москва, ул. Ленинская Слобода, 23с4	2 581,1	25 620	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_psn_2581.1_m_u_m._avtozavodskaya_yuao_8146979686?context=H4sIAAAAAAAWAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 3К2С4	656,0	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/332121463/?mlSearchSessionGuid=01bbee3896121c2eb1f13084a2e5920d&context=4.wQIWL58vHbk.tiJE0N3xvJC-2OtN1izf11G9FUX8dullU-64ISx-_IjezjvV0eRDY3OcuQspey7yilpt9x9VNRZ3Q1crTahmds5zwRqO91h9zZoYQ
5	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Кантемировская ул., 58	1 472,4	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/332292243/?mlSearchSessionGuid=22e4a757604a6dbd849727997582e4c0&context=4.solLbXU-D2M.Kld8TJJ8ymklCxmWJP9cuyc-2wgHa38v6CiphtqrJNwDWHIVDAKYN3N-84-2V_nRKRnOv6tMNBqdmBVXLIWRuoZ5AGOQrPO7N8dAVCQ
6	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 26	362,0	25 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/330254300/
7	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Перекопская ул., 19	2 704,9	15 527	https://www.cian.ru/rent/commercial/328565335/
8	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 8	1 500,0	25 200	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_7348956443?context=H4sIAAAAAAAWAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRWZWR6QzYzNINhRVNLV3RKIj9i9LSAJ8AAA
9	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 1ас1	291,4	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/331482822/
10	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Коломенский проезд, 13А	427,0	25 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofis_427_m_7875452905?context=H4sIAAAAAAAWAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
минимальное рыночное значение, руб./кв.м:			15 527	
среднее рыночное значение, руб./кв.м:			25 128	
максимальное рыночное значение, руб./кв.м:			36 000	

Источник: анализ Рынка

Предложения на рынке аренды коммерческих объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки и близлежащих районах находятся в диапазоне от 15 527 руб. до 36 000 руб. за кв. м с учетом НДС, в зависимости от ценообразующих параметров (местоположение, площадь, состояние отделки, наличие коммуникаций и т.д.). Среднее значение за 1 кв. м. составляет 25 128 руб. за кв. м в год.

6.8. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки

Обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Количество и характеристики ценообразующих факторов, влияющие на стоимость недвижимости, имеют некоторое различие в зависимости от сегмента недвижимости.

Ценообразующие факторы для офисной недвижимости

В общем случае, на величину аренды объектов офисного назначения наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- > Тип объекта;
- > Местоположение;
- > Площадь;
- > Транспортная доступность, подъездные пути и инфраструктура;
- > Обеспеченность коммуникациями;
- > Состояние здания/помещений;
- > Этаж расположения;
- > Наличие парковки.

Далее приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов.

Операционные расходы

Операционные расходы - это расходы, связанные с использованием имущества (коммунальные платежи, расходы на техническое обслуживание здания, охрану, уборку, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, мелкий текущий ремонт, оплата услуг УК и др.), а также расходы, связанные с владением имуществом (налоги, земельные платежи, страховые платежи).

Табл. 9. Состав типовых операционных расходов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2025г., Табл. 8, стр. 65.

Тип объекта

Ценообразующий фактор определялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 37.

Табл. 10. Корректировка на тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,13

Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov?ysclid=ltyc260igh579907852>

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (корректировка на уторгование)

В процессе переговоров, как правило, с заявленной цены на объект предоставляется скидка.

Табл. 11. Корректировка на уторгование

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

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:

- > А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- > Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Местоположение (БК, СК, ТТК, МКАД)

Как правило, на стоимость коммерческой недвижимости г. Москвы влияет расположение объектов (относительно ТТК, МКАД, БК, СК).

Ценообразующий фактор определялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 37.

Табл. 12. Корректировка на местоположение

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)**	1,10	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	1,11	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	1,11	1,05	1,17

Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov?ysclid=ltyc260igh579907852>

Транспортная доступность, подъездные пути и инфраструктура/ удаленность от метро

Уровень инфраструктуры, транспортная доступность и качество подъездных путей, существенно влияют на инвестиционную привлекательность и тем самым повышают либо понижают величину арендной ставки. Фактор удаленность от метро также оказывает влияние на инвестиционную привлекательность офисных помещений.

Ценообразующий фактор определялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 38.

Табл. 13. Корректировка на местоположение (удаленность от метро)

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	до 5 мин	1,00	1,11	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,82	0,91	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,76	0,84	0,93	1,00

Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov?ysclid=ltyc260igh579907852>

Этаж расположения

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 254, стр. 385.

Табл. 14. Корректировка на этаж

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,27
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,17
	цоколь/подвал	0,79	0,86	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Физическое состояние здания

Ценообразующий фактор определялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 40.

Табл. 15. Корректировка на физическое состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,08	1,38

Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov?ysclid=ltyc260igh579907852>

Состояние отделки

Ценообразующий фактор определялся на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 377, стр. 479.

Табл. 16. Корректировка на состояние отделки

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,30	1,54
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,30
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,18
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Площадь

Как правило, цена продажи 1 кв. м помещения с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле.

Ценообразующий фактор определялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 39.

Табл. 17. Корректировка на площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	Объекты аналоги			
		<100	100–300	300–1000	1000 и более
	<100	1,00	1,15	1,30	1,46
	100–300	0,87	1,00	1,13	1,27
	300–1000	0,77	0,88	1,00	1,12
	1000 и более	0,69	0,79	0,89	1,00

Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov?ysclid=ltyc260igh579907852>

Коммуникации

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление.

Парковка

Как правило, наличие организованной парковки повышает инвестиционную привлекательность высокочассных объектов недвижимости. Для низкокласной недвижимости (класс «С») форма организации парковки не является ключевым (ценообразующим фактором).

6.9. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки)

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- > быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- > быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- > быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- > быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения.

С точки зрения физической возможности, существуют следующие варианты функционального использования данных помещений:

- > административные (офисные) помещения;
- > помещения свободного назначения;
- > торговые;
- > производственно-складские.

Поскольку задача настоящей оценки – предоставление Заказчику сведений о текущей рыночной стоимости оцениваемого объекта для заключения договора аренды, а также учитывая параметры Объекта оценки: его локальное месторасположение и конструктивные особенности, проанализировав финансовую целесообразность и максимальную продуктивность возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений будет их использование в качестве помещений офисного назначения.

Таким образом, на основании выше сказанного, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта будет использование в качестве помещений офисного назначения.

РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

7.1. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО) и Международными стандартами оценки (МСО, International Valuation Standards), Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО «Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным стандартам.

Для целей настоящей оценки в данном Отчете использовалось следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе:

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

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

7.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 9).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 5):

- > отдельные материальные объекты (вещи);
- > совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- > право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- > права требования, обязательства (долги);
- > работы, услуги, информация;
- > иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 6).

При **определении цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 8).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 7).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 14).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», пункт 5).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 11).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», пункт 12).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (согласно Федеральному стандарту оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», пункт 11).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (согласно Федеральному стандарту оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», пункт 4).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного

обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (согласно Федеральному стандарту оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», пункт 24).

Наиболее эффективное использование объекта оценки представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 13).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

7.3. Процесс оценки

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

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- > заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- > сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- > применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- > согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- > составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать иной выбор:

- > Сравнительный подход;
- > Доходный подход;
- > Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

7.4. Характеристика подходов к оценке

Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Подходы и методы оценки» ФСО V.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Сравнительный подход, согласно п. 4, п. 13 ФСО V:

«п. 4 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.

п. 5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- > активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);*
- > доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);*
- > актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);*
- > степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».*

Общий алгоритм применения сравнительного подхода к оценке:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов...».

Отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- > проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;*
- > определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;*
- > выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);*
- > формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;*
- > анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;*

- > рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- > определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- > состав передаваемых прав на объект;
- > условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- > условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- > период между датами сделок (предложений) и оценки;
- > характеристики месторасположения объекта;
- > физические характеристики объекта;
- > экономические характеристики использования объекта;
- > компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 11, п. 12 ФСО V:

«п. 11. 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.

п. 12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

Общий алгоритм применения доходного подхода к оценке:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- > определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

- > исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- > определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- > преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- > методом прямой капитализации;
- > методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- > доходы и затраты должны определяться на одной базе;
- > должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- > должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- > бухгалтерская амортизация;
- > подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- > метод мониторинга рыночных данных,
- > метод сравнения альтернативных инвестиций;

- > метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 24, п. 25 ФСО V:

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

п. 25 Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

Общий алгоритм применения затратного подхода к оценке:

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- > новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- > общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- > объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- > объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- > рыночная стоимость земельного участка;
- > затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- > прибыль предпринимателя;
- > износ и устаревания;
- > рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- > рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- > данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- > данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- > сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- > сравнения продаж;
- > разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- > устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- > неустранимый физический износ;
- > устранимое функциональное устаревание;
- > неустранимое функциональное устаревание;
- > внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

7.5. Описание процедуры согласования

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

7.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

В соответствии с п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

1. Затратный подход при оценке арендной платы является условно-применимым, так как сложно достоверно рассчитать расходы на обслуживание/издержки, для расчета коэффициента капитализации необходимо предварительно рассчитать ставку арендной платы методом рыночной экстракции. Учитывая выше сказанное, во избежание некорректного расчета и искажения конечного результата Оценщик отказывается от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости права пользования объектом-оценки.
2. Доходный подход при оценке величины арендной платы используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется, в основном, индикативно.

В связи с чем, Оценщик принял решение об отказе использования Доходного подхода при оценке величины рыночной арендной платы для объекта оценки.

С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик счел возможным и обоснованным использовать подход к определению рыночной стоимости: метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

7.6.1. Оценка стоимости сравнительным подходом

Общие положения

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости Оценщиком проведен анализ арендных ставок объектов, сходных по классу и состоянию с оцениваемым.

Обоснование выбора аналогов

Выбор объектов аналогов проводился по основным ценообразующим факторам, учитывающим специфику оцениваемых объектов: местоположение, состояние здания и помещений, общая площадь. Полный перечень и подробное описание ценообразующих факторов приведено в разделе 6.8 «Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки», на стр. 33.

Предложения о сдаче в аренду объектов недвижимости анализировались на достоверность информации (по таким параметрам, как: местоположение, общая площадь и т.п.). Исключались те предложения, по которым не было представлено контактов для уточнения важных параметров, а также предложения, не являющиеся типичными (срочные и т.п.). Полный перечень и подробное описание ценообразующих факторов приведены в разделе 6.8 «Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки», на стр. 33 и далее по тексту.

На основании вышеизложенного, Оценщиком были выбраны объекты-аналоги, наиболее соответствующие объекту оценки.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. На рынке продаж стоимость объектов в основном определяется кв.м, так как это наиболее приемлемая величина для передачи информации о цене. Учитывая назначение и площадь объекта, оценщиком принято решение использовать в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м.

Согласование

Согласование цен объектов-аналогов, проводилось путем усреднения скорректированных цен за 1 кв. м объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

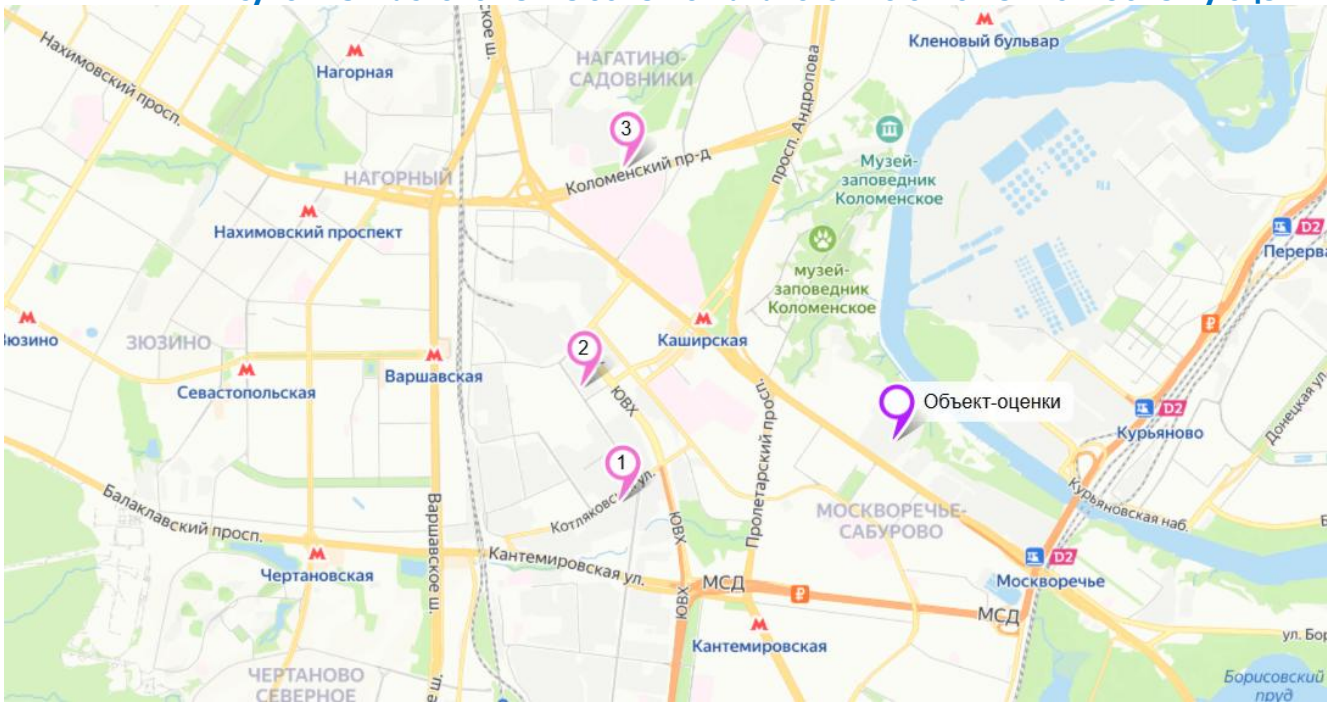
Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- > Передаваемые юридические права (права пользования).
- > Местоположение: ЮАО.
- > Функциональное назначение (нежилое (офис)).
- > Площадь (от 291,4 до 1 500 кв. м).

Рисунок 15. Расположение объектов-аналогов по отношению к Объекту оценки



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Числовые значения на вышеприведенной карте соответствуют порядковому номеру объекта-аналога.

Табл. 18. Характеристики объектов-аналогов

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов			
Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_7348956443?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJRZW6QzYzNINhRVNlV3RKIj9i9LSAja8AAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/331482822/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/t/ofis_427_m_7875452905?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Контактная информация	тел.+7 965 435 74 81	тел. +7 923 071-09-60	тел. +7 958 716 33 05
Тип здания	административное	административное	административное
Вид использования и (или) зонирование	офис	офис	офис
Арендная ставка, руб./кв.м. в год	25 200р.	24 000р.	25 000р.
Экономические характеристики (условия аренды)			
Коммунальные платежи	вкл.	не вкл.	не вкл.
Прочие операционные расходы	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернет и средства связи, содержание территории и вывоз мусора)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана)	не вкл.
НДС	вкл.	вкл.	вкл.
Прочие условия аренды	типичные	типичные	типичные
Анализ условий сделки			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия рынка	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
(изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)			
Объект сделки	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право аренды	право аренды	право аренды
Статус (скидки к ценам предложений)	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг
Прочие условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные
Анализ местоположения и ближайшего окружения			
Местоположение объекта	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 8	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 1ас1	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Коломенский проезд, 13А
Округ, зона относительно (БК, СК, ТТК, МКАД)	ЮАО (между ЧТК и МКАД)	ЮАО (между ЧТК и МКАД)	ЮАО (ЧТК)
Удаленность от метро	до метро транспортом	12 м. п.	до метро транспортом
Окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая
Физические характеристики объекта			
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	без отделки	частично требуется косметический ремонт
Этаж	3	2	3
Общая площадь, кв.м.	1 500,0	291,4	427,0
Инженерные коммуникации	все	все	все
Отдельный вход	нет	нет	нет
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет
Наличие парковки	есть	есть	есть

Источник информации: анализ Оценщика

Алгоритм расчета, последовательность и обоснование введения корректировок приведены ниже.

Табл. 19. Расчет рыночной стоимости права пользования Объектом оценки

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание объектов				
Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_7348956443?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjRZW6QzYzNINhRVNlV3RKJt9i9LSAjaAAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/331482822/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_427_m_7875452905?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	-
Контактная информация	тел. +7 965 435 74 81	тел. +7 923 071-09-60	тел. +7 958 716 33 05	-
Тип здания	административное	административное	административное	административное
Вид использования и (или) зонирование	офис	офис	офис	офис
Арендная ставка, руб./кв.м. в год	25 200р.	24 000р.	25 000р.	-
Экономические характеристики (условия аренды)				
Коммунальные платежи	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Прочие операционные расходы	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернет и средства связи, содержание территории и вывоз мусора)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана)	не вкл.	не вкл.
Корректировка	-5 342р.	-1 968р.	0р.	-
НДС	вкл.	вкл.	вкл.	не вкл.
Прочие условия аренды	типичные	типичные	типичные	-
Корректировка	0,82	0,82	0,82	-
Арендная ставка, руб./кв.м. в год, без НДС и без ЭР руб./кв.м/год	15 313р.	17 704р.	20 492р.	-
Анализ условий сделки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	06.08.2026

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
условия)				
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Объект сделки	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды/обременения не зарегистрированы
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Статус (скидки к ценам предложений)	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг	сдается с правом на торг	-
Корректировка	0,95	0,95	0,95	-
Прочие условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	0,95	0,95	0,95	-
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 8	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 1ас1	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Коломенский проезд, 13А	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18
Округ, зона относительно (БК, СК, ТТК, МКАД)	ЮАО (между ЧТК и МКАД)	ЮАО (между ЧТК и МКАД)	ЮАО (ЧТК)	ЮАО (между ЧТК и МКАД)
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Удаленность от метро	до метро транспортом	12 м. п.	до метро транспортом	до метро транспортом
Корректировка	1,00	0,93	1,00	-
Окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	1,00	0,93	1,00	-

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Физические характеристики объекта				
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Состояние внутренней отделки	среднее состояние	без отделки	частично требуется косметический ремонт	среднее состояние
Корректировка	1,00	1,30	1,05	-
Этаж	3	2	3	7
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Общая площадь, кв.м.	1 500,0	291,4	427,0	707,10
Корректировка	1,12	0,88	1,00	-
Инженерные коммуникации	все	все	все	все
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	1,12	1,14	1,05	-
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	1,06	1,01	1,00	-
Скорректированная АС, без НДС, без ОР, руб./кв. м/год	16 232р.	17 881р.	20 492р.	-
Коэффициент вариации				8%
Средняя АС оцениваемого объекта, без НДС, без ОР, округленно, руб./кв.м./год	-	-	-	18 202р.

* Наличие (отсутствие) в арендной ставке операционных и эксплуатационных расходов, уточнялось Оценщиком в ходе телефонных переговоров

Источник информации: расчеты Оценщика

Описание, вносимых корректировок

Корректировка на операционные расходы

Операционные расходы - это расходы, связанные с использованием имущества (коммунальные платежи, расходы на техническое обслуживание здания, охрану, уборку, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, мелкий текущий ремонт, оплата услуг УК и др.), а также расходы, связанные с владением имуществом (налоги, земельные платежи, страховые платежи).

Табл. 20. Состав типовых операционных расходов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2025г., Табл. 8, стр. 65.

Табл. 21. Расчет корректировки на операционные расходы

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Арендная ставка, руб./кв.м. в год	25 200р.	24 000р.	25 000р.	-
Экономические характеристики (условия аренды)				
Коммунальные платежи	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Прочие операционные расходы	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернет и средства связи, содержание территории и вывоз мусора)	вкл. (кроме уборки внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана)	не вкл.	не вкл.
Корректировка	-5 342р. (=25 200*(-21,2%))	-1 968р. (=24 000*(-8,2%))	0р.	-

Источник информации: расчеты Оценщика

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке (корректировка на уторгование)

В процессе переговоров, как правило, с заявленной цены на объект предоставляется скидка. Была применена скидка на торг согласно данным информационно-аналитического ресурса «Статриэлт».

Табл. 22. Корректировка на уторгование

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

Данная корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере 0,95 (группа «А»).

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка применялась на основании на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 38.

Табл. 23. Корректировка на местоположение (удаленность от метро)

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	до 5 мин	1,00	1,11	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,82	0,91	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,76	0,84	0,93	1,00

Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov?ysclid=ltyc260igh579907852>

Данная корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере 0,93.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка применялась на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 377, стр. 479.

Табл. 24. Корректировка на состояние отделки

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,30	1,54
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,10	1,30
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,18
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2024г.

Данная корректировка применялась к объектам-аналогам №2,3 в размере 1,30; 1,05.

Корректировка на площадь

Корректировка применялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 39.

Табл. 25. Корректировка на площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	Объекты аналогии			
		<100	100–300	300–1000	1000 и более
	<100	1,00	1,15	1,30	1,46
	100–300	0,87	1,00	1,13	1,27
	300–1000	0,77	0,88	1,00	1,12
	1000 и более	0,69	0,79	0,89	1,00

Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov?ysclid=ltyc260igh579907852>

Данная корректировка применялась к объектам-аналогам №1,2 в размере 1,12; 0,88.

По всем остальным ценообразующим факторам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Оценка точности результата

На этом этапе оценивается точность полученного результата с помощью коэффициента вариации, характеризуемого отношением среднего отклонения (Sx) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке. Коэффициент вариации составил 8% при доверительной границе в 30%. Итоговая стоимость получена путем усреднения скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: нежилыми помещениями по состоянию на 06.08.2026г., составляет:

Табл. 26. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. за 1 кв. м в год	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. за 1 кв. м в год
Нежилые помещения, расположенные на 7 этаже здания с кадастровым номером 77:05:0004015:1044	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье- Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18	707,10	18 202,00	22 206,44

Источник информации: расчеты Оценщика

7.7. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В зависимости, от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В рамках данного отчета рыночная стоимость Объекта оценки определялась с помощью сравнительного подхода. Таким образом, согласование результатов не требуется.

РАЗДЕЛ 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества, на дату оценки, составляет:

Табл. 27. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. за 1 кв. м в год	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационны х расходов, руб. за 1 кв. м в год
Нежилые помещения, расположенные на 7 этаже здания с кадастровым номером 77:05:0004015:1044	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье- Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18	707,10	18 202,00	22 206,44

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральным стандартом оценки (ФСО I- VI, №7).

Е.И. Попова

Оценщик

ООО «А1 Групп»

Дата составления: 07.08.2026 г.

РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.

Стандарты оценки

4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 года №611;
11. Международные стандарты оценки (МСО, International Valuation Standards);

Научная литература

12. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
13. Д. В. Виноградов. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Владимир, 2007.
14. Е.Е. Яскевич «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости».
15. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
16. Е.С. Озеров. «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. – Вопросы оценки. - № 2. – 1998.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2024.
18. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2024.
19. «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, 2026 г.
20. Табакова Светлана. Определение прибыли девелопера при реализации инвестиционных проектов. – РЦБ. – Архив. – 1998/2004.

Информационно-аналитические материалы

21. <https://www.cian.ru>
22. <https://www.avito.ru>
23. <https://kf.expert>
24. <http://economy.gov.ru>
25. www.cbr.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ОЦЕНЩИКА**

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2685807989

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

Дата выдачи полиса «25» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «А1 ГРУПП» Юридический адрес: 452000, Республика Башкортостан, г. Белебей, ул. Интернациональная, д.81, пом. 53 ОГРН 1020201580937 ИНН 0255006841 р/с 40702810600680000464 в АО «Банк ДОМ РФ» БИК 044525266
1. Срок действия полиса:	Три года, с 00 часов 00 минут 24.10.2024г. по 24 часа 00 минут 23.10.2027г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.10.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, Лимит ответственности на один страховой случай и агрегатно за каждый год страхования составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, в том числе: в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая, составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	81.000 (Восемьдесят одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2685807989 от 25.09.2024г. - Правила страхования.
Представитель Страхователя:	ИП Ненашев В.Г. Код 224769

Экземпляр Полиса страхования подается Страхователю в соответствии с указанными в Правилах страхования условиями.

Страхователь:



Страховщик



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1132/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1132/2025/СП134/765 от 25.12.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Попова Екатерина Игоревна (ИНН 771882472430)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2026 г. по «31» декабря 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

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


М.П.
«25» декабря 2025 г.



Страхователь:
Попова Екатерина Игоревна

_____(Попова Е.И.)







КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046292-1

« 13 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поповой Екатерине Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » декабря 20 24 г. № 384

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » декабря 20 27 г.

40-ОФП/ОФ - Москва 2004 г. - 40 - 13.04.000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Аналоги, используемые в расчетах

Аналог №1

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_7348956443?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxO

- Система п... Отчёт о финансов...

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Сдам офисное помещение, 1500 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



О помещении

Общая площадь: 1500 м²

Этаж: 3

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая

Тип аренды: субаренда

3 150 000 ₽
в месяц

25 200 ₽ в год за м², залог 3 150 000 ₽

8 965 435-74-81

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Континент-
Недвижимость

Компания

Подписаться

Надёжный
партнёр



872 объекта
в работе



12 лет
на Авито



Контактное лицо

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_7348956443?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE

Система п... Отчёт о финансов...

Расположение

Москва, Котляковская ул., 8
 ● Каширская 16–20 мин.
 ● Кантемировская 16–20 мин.
 ● Варшавская 21–30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Лот № 417599. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду офисный блок площадью 1500 м2 на 3 этаже в офисном здании класса В Мосэлектробор, расположенном в 13 минутах пешком от метро Каширская. Планировка: 2 open спейса с окнами, много кабинетов, свои санузлы, серверная, кухня, переговорные, лифты и холлы. Состояние помещения: с ремонтом. Техническое оснащение: Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Высота потолков: 3,5 — 4,6 м. Выделенная мощность — 180 кВт. Безопасность: Круглосуточная охрана. В арендную плату включено: НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Дополнительно оплачиваются: интернет, уборка внутри помещения, парковка (10.000 руб в месяц за 1 машиноместо), вывоз ТБО (при необходимости). Залог — 1 месяц. Здание находится в санитарной зоне.

3 150 000 ₽
в месяц

25 200 ₽ в год за м², за

13 мая 2025
Публикация

3 150 000 ₽

8 965 4

[Следить за ценой](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

← Искать вдоль маршрута

Все

Каширская

Котляковская улица, 8

Добавить

Сбросить

Параметры

Отправление сейчас

11 мин

5,1 км

Посмотреть подробнее

Прибытие в 11:55

Исправить

13 мин

5,4 км

Прибытие в 11:57

16 мин

6,5 км

Прибытие в 11:59

Аналог №2

© 2026 | ООО «А1 Групп»

70

cian.ru/rent/commercial/331482822/?mlSearchSessionGuid=22e4a757604a6dbd849727997582e4c0&context=4.7PAwsbgXUoY.OSAUF_B011mm138LA7oTspBbHU1GhfekpW_b8zP7CNMw1bYJeeUz3FSExczauFsAXNlo5---a3ijasDy5_W4H

Система п... Отчёт о финансов...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Москворечье-Сабурово > метро Каширская > переулок 1-й Котляковский

Обновлено: вчера, 13:58 9 просмотров, нет за сегодня

Сдается офис, 291,41 м² в офисно-складском комплексе «в 1-м Котляковском переулке, 1Ас1»

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 1Ас1 На карте

Каширская 11 мин. Каширская 18 мин. Варшавская 5 мин.

Покаловаться



Площадь
291,41 м²

Этаж
2 из 3

582 820 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 24 000 ₽ в год

Налог НДС включен: 105 098 ₽

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 923 071-09-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 7619184

Документы проверены

ЖК «Симоновский Вал»

Бизнес-рядом с Таганкой от 21 млн ₽.

Высокие потолки до 3,7 м



Идеальное пространство для полёта мысли и фантазий. Общей площадью 291,44 кв м. (с возможность расширения). Помещение на поэтажном планет 2.3.

Предлагаем рассмотреть в аренду помещение на втором этаже отдельно стоящего здания.

На данном этапе все помещения зачищены от всего лишнего.

Вся инженерная часть будет выполнена до 01 августа 2026 г.: ээ, водоотведение, тепло.

Новые ПВХ: 3 м. (выходят на ЖК Варшавская лайф).

Пол: стяжка.

Удобная транспортная доступность:

- м.Каширская и МЦД Каширская 8-10 мин пешком, МЦД Варшавская до 10 минут пешком.

- остановка : одна у здания со стороны 1ог Котляковского пер., вторая с торца здания (новая дорога).

Огромный, новый, жилой массив: ЖК Варшавская лайф и ЖК Москворечье.

Ремонт фасада: окончание осень 2026 г.

Предоставление юр.адреса.

Коммунальные платежи оплачиваются согласно индивидуальным приборам учета: городские тарифы.

Эксплуатационные платежи ВХОДЯТ в стоимость аренды.

Мы готовы предоставить АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ на ремонт и переезд.

Почему мы не делаем ремонт и выводим в рекламу помещение без ремонта? - чтобы сэкономить деньги и минимизировать затраты будущего АРЕНДАТОРА.

ДОГОВОР АРЕНДЫ Вы можете заключить уже сейчас!

Вы можете организовать , как офисное пространство, так и использовать помещения под разные нужды: организация мероприятий , тренинги , спортивные секции, обучающие залы , производства (нешумное) , сортировка, склад и др.

Прямой договор аренды. Ставка включает в себя НДС 22%.

Паркинг. Интернет.

Пусть Вас не пугает бетон, вместе мы сделаем то, что необходимо именно Вам! Оперативный показ.

Звоните/пишите ответу на все Ваши вопросы.

С уважением , Юлия .

[Свернуть ^](#)

cian.ru/rent/commercial/33148282/?mlSearchSessionGuid=22e4a757604a6dbd849727997582e4c0&context=4.7PAwsbgXUoY.OSAUF_B011mm138LA7oTspBbHU1GhfekpW_b8zP7CNMw1bYJeeUz3FSEXczauFsAXNIo5--a3ijasDy5_

Система п... Отчет о финансов...

Циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сделка Сервисы Приложение Циан **Пик**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Москворечье-Сабурово > метро Каширская > переулок 1-й Котляковский

Обновлено: вчера, 13:58 9 просмотров, нет за сегодня

Сдается офис, 291,41 кв.м

в офисно-складском здании на 1-й Котляковский переулок

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, д. 1Ас1
Каширская 11 мин. Каширская 18 мин.

23071-09-60

ЖК «Симоновский Вал»
Бизнес+ рядом с Таганкой от 21 млн Р.
Высокие потолки до 3,7 м

Статистика просмотров за последние 10 дней

10 просмотров с даты создания объявления 29.06.2026
1 просмотр за последние 10 дней

320 Р/мес.

24 000 Р в год
НДС включен: 105 098 Р

с арендатора нет
платежи не включены
расходы включены

7619184

Документы проверены

← Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово

Все

Каширская

1-й Котляковский переулок, 1Ас1

Добавить Сбросить

Параметры

12 мин
970 м

Посмотреть подробнее Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Аналог №3

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_427_m_7875452905?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

- Система п... Отчёт о финансов...

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис 427 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



О помещении

Общая площадь: 427 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 3.8 м

Отделка: чистовая
Планировка: кабинетная, открытая
Тип аренды: прямая

889 583 ₽
в месяц

25 000 ₽ в год за м², залог не указан

8 958 716-33-05

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Коммерческая
недвижимость в Москве

Компания
Подписаться

Надёжный
партнёр

1 532
объекта
в работе

6 лет
на Авито

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_427_m_7875452905?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

- Система п... Отчёт о финансов...

Расположение

Москва, Коломенский пр., 13А

Каширская 16-20 мин. Коломенская 21-30 мин.

Нагорная 21-30 мин.

Показать карту

Описание

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В. Сдаётся под офис 3-й этаж целиком (5 кабинетов) площадью 427 кв.м. Стандартная офисная отделка. Кондиционер (сплит), вентиляция. Есть охрана. НДС включен. Коломенский проезд, 13А, 15 минут пешком от метро Каширская.
ЛОТ № 119760

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 7875452905 · 22 июля в 11:55 ·
26 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

889 583 ₽
в месяц

25 000 ₽ в год за м², за

15 января
Публикация

889 583 ₽

Следить за ценой

8 958 7

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

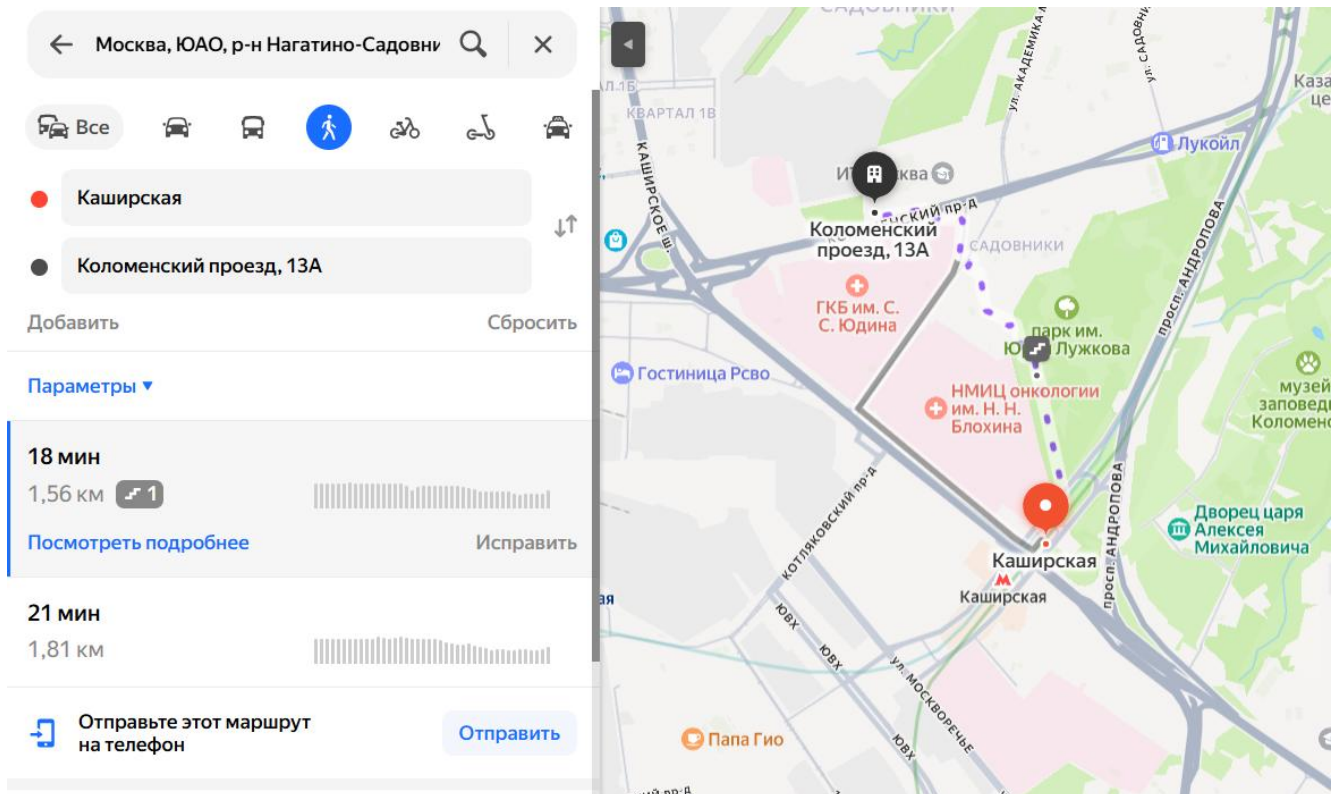
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Коммерческая



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОТЧЕТУ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.05.2026, поступившего на рассмотрение 20.05.2026, 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: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВН-001/2026-68772218			
Кадастровый номер:	77:05:0004015:1044		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0004015		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3576/11; Условный номер 242724; Условный номер 3802189 26.02.1999 ГУП МосгорБТИ		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, шоссе Каширское, Дом 33, Корпус 18		
Площадь:	6425.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1991		
Год завершения строительства:	1991		
Кадастровая стоимость, руб.:	245106321.08		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0004015:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0004015:1472, 77:05:0004015:1473, 77:05:0004015:1474, 77:05:0004015:1475, 77:05:0004015:1476, 77:05:0004015:1477, 77:05:0004015:1478, 77:05:0004015:1479, 77:05:0004015:1480, 77:05:0004015:1481, 77:05:0004015:1482, 77:05:0004015:1483, 77:05:0004015:1484, 77:05:0004015:1485, 77:05:0004015:1486, 77:05:0004015:1487, 77:05:0004015:1488, 77:05:0004015:1489		
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		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847979800552101040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности	инициалы, фамилия		

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВН-001/2026-68772218			
Кадастровый номер:	77:05:0004015:1044		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
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: 15.10.2010		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Жарникова Александра Викторовна		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847979800552101040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности	инициалы, фамилия		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1044	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное унитарное предприятие "Объединенный эколого-технологический и научно-исследовательский центр по обезвреживанию РАО и охране окружающей среды", ИНН: 7704009700
	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	Хозяйственное ведение 77:05:0004015:1044-77/005/2020-3 28.01.2020 16:57:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:05:0004015:1044-77/005/2019-2 13.11.2019 15:33:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83907148184797090800552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

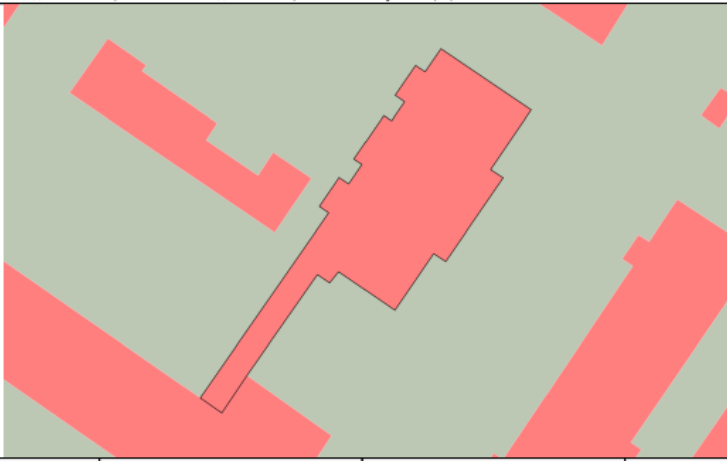
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1044	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

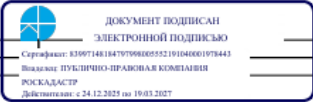
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83907148184797090800552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1044	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

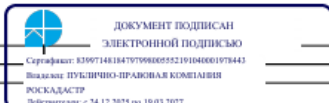
полное наименование должности	 Сертификат: 839071481347970800552191040001978443 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

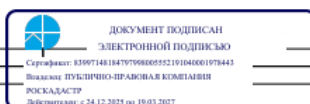
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 27	
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218						
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1044				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
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	-2154.24	10855.85	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-2121.65	10878.54	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-2120.52	10876.9	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-2115.42	10880.38	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-2116.55	10882.08	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-2113.11	10884.42	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	-2112.16	10882.98	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	-2104.52	10888.23	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	-2105.41	10889.61	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	-2102.07	10891.9	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	-2100.92	10890.24	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	-2095.67	10893.84	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 Сертификат: 839071481347970800552191040001978443 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 7

Лист 7

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 27					
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218					
Кадастровый номер:			77:05-0004015:1044		
13	-2096.79	10895.53	-	-	данные отсутствуют
14	-2092.71	10898.33	-	-	данные отсутствуют
15	-2103.5	10914.27	-	-	данные отсутствуют
16	-2114.01	10907.11	-	-	данные отсутствуют
17	-2115.47	10909.32	-	-	данные отсутствуют
18	-2130.22	10899.18	-	-	данные отсутствуют
19	-2128.81	10897.04	-	-	данные отсутствуют
20	-2138.81	10890.2	-	-	данные отсутствуют
21	-2132.01	10880.3	-	-	данные отсутствуют
22	-2133.98	10878.71	-	-	данные отсутствуют
23	-2132.52	10876.55	-	-	данные отсутствуют
24	-2150.3	10864.1	-	-	данные отсутствуют
25	-2156.9	10859.66	-	-	данные отсутствуют
1	-2154.24	10855.85	-	-	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	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218						
Кадастровый номер:			77-05-0004015:1044			
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		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



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

Раздел 7 Лист 9

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 27	
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218							
Кадастровый номер:				77:05:0004015:1044			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2	
1	77:05:0004015:1472	0	3802189/0001	Нежилое	данные отсутствуют	601.3	
2	77:05:0004015:1473	0	3802189/0002	Нежилое	данные отсутствуют	28.5	
3	77:05:0004015:1474	1	3802189/0003	Нежилое	данные отсутствуют	649.7	
4	77:05:0004015:1475	2	3802189/0004	Нежилое	данные отсутствуют	791.9	
5	77:05:0004015:1476	3	3802189/0005	Нежилое	данные отсутствуют	668.3	
6	77:05:0004015:1477	4	3802189/0006	Нежилое	данные отсутствуют	670.8	
7	77:05:0004015:1478	5	3802189/0007	Нежилое	данные отсутствуют	668.6	
8	77:05:0004015:1479	6	3802189/0008	Нежилое	данные отсутствуют	653.2	
9	77:05:0004015:1480	7	3802189/0009	Нежилое	данные отсутствуют	671.7	
10	77:05:0004015:1481	0	3802189/0010	Нежилое	данные отсутствуют	738.1	
11	77:05:0004015:1482	1	3802189/0011	Нежилое	данные отсутствуют	36.6	
12	77:05:0004015:1483	2	3802189/0012	Нежилое	данные отсутствуют	34.7	
13	77:05:0004015:1484	3	3802189/0013	Нежилое	данные отсутствуют	35.2	
14	77:05:0004015:1485	4	3802189/0014	Нежилое	данные отсутствуют	35.1	
15	77:05:0004015:1486	5	3802189/0015	Нежилое	данные отсутствуют	35.1	
16	77:05:0004015:1487	6	3802189/0016	Нежилое	данные отсутствуют	35.6	
17	77:05:0004015:1488	7	3802189/0017	Нежилое	данные отсутствуют	35.4	
18	77:05:0004015:1489	0	3802189/0018	Нежилое	данные отсутствуют	35.3	

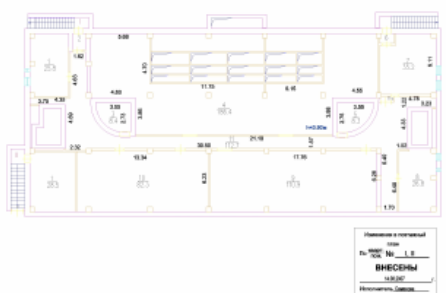
полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 8399714818479799000552191040001978443 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 8 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218		Всего листов выписки: 27	
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 0	

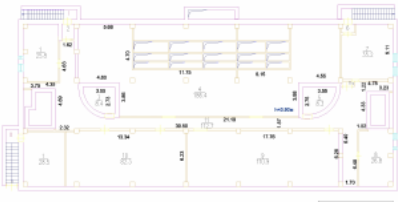
Подвал
Каширское ш д33 к18
14.08.2007

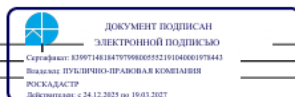


Масштаб 1

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 8399714818479799000552191040001978443 Подпись: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 11

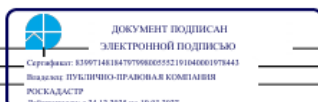
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 0	
Подвал Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			



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

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			



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

Лист 13

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж
Каширское ш д33 к18
14.08.2007



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847970800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 3	

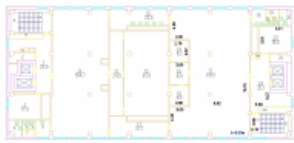
3 этаж
Каширское ш д33 к18
14.08.2007



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839071481847970800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 4	
4 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8390714818470790800552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 5	
5 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8390714818470790800552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 6	

6 этаж
Каширское ш д33 к18
14.08.2007



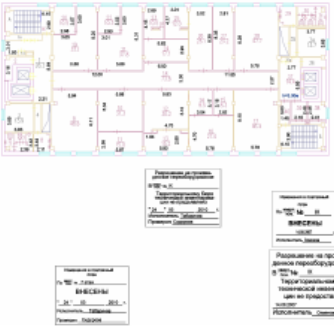
Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443		
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР		
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 7	

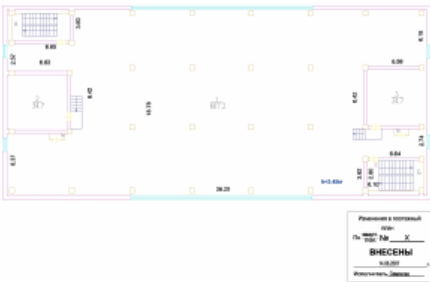
7 этаж
Каширское ш д33 к18
14.08.2007



Масштаб 1

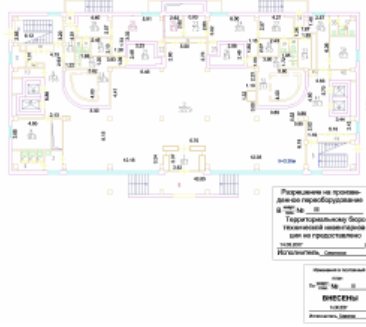
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443		
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР		
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77-05/0004015:1044		Номер этажа (этажей): 0	
Технический этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552101040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		полное наименование должности инициалы, фамилия
--	--	---

Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77-05/0004015:1044		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552101040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		полное наименование должности инициалы, фамилия
--	--	---

Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 2	
2 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

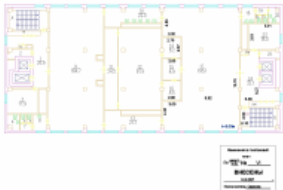
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552101040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 3	
3 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

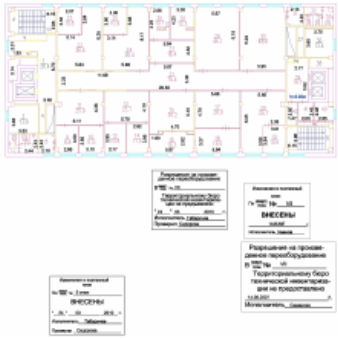
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552101040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 4	
4 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8390714818479709000552101040001978443 Владельца: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	Инициалы, фамилия

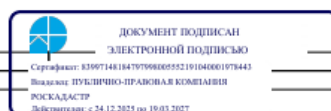
Лист 24

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 5	
5 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8390714818479709000552101040001978443 Владельца: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	Инициалы, фамилия

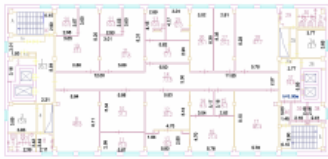
Лист 25

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77-05-0004015:1044		Номер этажа (этажей): 6	
6 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Листовая из проекта № 100 - 1.00 ВЫСЦФ-1 "10" - 10 2025_1 Исполнитель: ДИСКОВИЧЕВ В.В. Проверил: ДИСКОВИЧЕВ В.В. Листовая из проекта № 100 - 1.00 ВЫСЦФ-1 "10" - 10 2025_1 Исполнитель: ДИСКОВИЧЕВ В.В. Проверил: ДИСКОВИЧЕВ В.В.			
Масштаб 1			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 26

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77-05-0004015:1044		Номер этажа (этажей): 7	
7 этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Листовая из проекта № 100 - 1.00 ВЫСЦФ-1 "10" - 10 2025_1 Исполнитель: ДИСКОВИЧЕВ В.В. Проверил: ДИСКОВИЧЕВ В.В. Листовая из проекта № 100 - 1.00 ВЫСЦФ-1 "10" - 10 2025_1 Исполнитель: ДИСКОВИЧЕВ В.В. Проверил: ДИСКОВИЧЕВ В.В.			
Масштаб 1			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 27

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 18	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
20.05.2026г. № КУВИ-001/2026-68772218			
Кадастровый номер: 77:05:0004015:1044		Номер этажа (этажей): 0	
Технический этаж Каширское ш д33 к18 14.08.2007  Решения в техническом этаже: См. проект № _____ ВНЕШЕНЫ №18/007 Исполнитель: _____			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8350971483479709800552191040001978463		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДАТЕЛЬ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДЕСТР Действителен с 24.12.2024 по 19.03.2027	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Южное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 14.08.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	служебное	25,8	25,8				прочая	390
	2	тамбур	2,2		2,2			прочая	
	3	пом.подсобное	8,4		8,4			прочая	
	4	венткамера	186,4	186,4				прочая	
	5	пом.подсобное	8,3		8,3			прочая	
	6	тамбур	1,5		1,5			прочая	
	7	коридор	35,2		35,2			прочая	
	8	служебное	26,8	26,8				прочая	
	9	бойлерная	110,9	110,9				прочая	
	10	насосная	82,3	82,3				прочая	
	11	коридор	112,7		112,7			прочая	
	11а	шкаф	0,8		0,8			прочая	
Итого по помещению			601,3	432,2	169,1				
---Нежилые помещения всего			601,3	432,2	169,1				
в т.ч. Прочие			601,3	432,2	169,1				

Помещение N II Тип: Прочие (насосная)

ф.25

Последнее обследование 14.08.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	насосная	28,5	28,5				прочая	390
Итого по помещению			28,5	28,5					
---Нежилые помещения всего			28,5	28,5					
в т.ч. Прочие			28,5	28,5					
Итого по этажу п			629,8	460,7	169,1				
---Нежилые помещения всего			629,8	460,7	169,1				
в т.ч. Прочие			629,8	460,7	169,1				



02 50 10 0056323

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 2

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 14.08.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.20,20а)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	тамбур	10,1		10,1	учрежд.			330
	2	вестибюль	322,9		322,9	учрежд.			
	2а	шкаф	3,0		3,0	учрежд.			
	3	умывальная	5,4		5,4	учрежд.			
	4	коридор	5,5		5,5	учрежд.			
	5	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	6	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	7	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	8	приемная	18,0	18,0		учрежд.			
	9	коридор	19,6		19,6	учрежд.			
	9а	шкаф	0,6		0,6	учрежд.			
	9б	шкаф	1,5		1,5	учрежд.			
	10	пом.подсобное	4,6		4,6	учрежд.			
	11	пульт управлени	4,4	4,4		учрежд.			
	12	тамбур	1,4		1,4	учрежд.			
	13	коридор	6,0		6,0	учрежд.			
	14	бассейн	20,9		20,9	учрежд.			
	15	душевая	7,9		7,9	учрежд.			
	16	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
	17	умывальная	1,3		1,3	учрежд.			
	18	массажная	5,1		5,1	учрежд.			
	19	раздевалка	10,9		10,9	учрежд.			
	20	комната отдыха	10,8	10,8		учрежд.			
	20а	комната отдыха	6,8	6,8		учрежд.			
	21	сауна	8,9		8,9	учрежд.			
	22	пом.подсобное	1,4		1,4	учрежд.			
	23	коридор	7,2		7,2	учрежд.			
	24	комната отдыха	20,0	20,0		учрежд.			
	25	пом.подсобное	1,4		1,4	учрежд.			
	26	сауна	8,4		8,4	учрежд.			
	27	раздевалка	10,5		10,5	учрежд.			
	28	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	29	умывальная	1,5		1,5	учрежд.			
	30	массажная	5,0		5,0	учрежд.			
	31	душевая	7,6		7,6	учрежд.			
	32	бассейн	21,1		21,1	учрежд.			
	33	комн.персонала	5,4		5,4	учрежд.			
	34	тамбур	1,2		1,2	учрежд.			
	35	коридор	14,0		14,0	учрежд.			
	36	умывальная	3,0		3,0	учрежд.			
	37	коридор	3,7		3,7	учрежд.			
	38	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	39	электрощитовая	12,2	12,2		прочая			
	40	пом.подсобное	4,0		4,0	учрежд.			
	41	коридор	29,3		29,3	учрежд.			
	41а	шкаф	0,8		0,8	учрежд.			
	41б	шкаф	2,4		2,4	учрежд.			
	42	лифт	1,7		1,7	учрежд.			
	43	лифт	1,7		1,7	учрежд.			
	44	лифт	1,7		1,7	учрежд.			
	45	лифт	2,3		2,3	учрежд.			

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 3

Итого по помещению	649,7	72,2	577,5				
---Нежилые помещения всего	649,7	72,2	577,5				
в т.ч. Учрежденные	637,5	60,0	577,5				
Прочие	12,2	12,2					

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	18,3		18,3	учрежд.			330
	B	клетка лестнич	18,3		18,3	учрежд.			

Итого по помещению	36,6		36,6					
---Нежилые помещения всего	36,6		36,6					
в т.ч. Учрежденные	36,6		36,6					

Итого по этажу 1	686,3	72,2	614,1				
---Нежилые помещения всего	686,3	72,2	614,1				
в т.ч. Учрежденные	674,1	60,0	614,1				
Прочие	12,2	12,2					

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 4

Помещение N IV Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.	проч.	
				основ.	вспом.		балк.		
2	1	переход	131,5		131,5	учрежд.			330
	2	коридор	26,0		26,0	учрежд.			
	2а	шкаф	0,6		0,6	учрежд.			
	2б	шкаф	2,4		2,4	учрежд.			
	3	пом. подсобное	4,8		4,8	учрежд.			
	4	кабинет	12,9	12,9		учрежд.			
	5	коридор	8,6		8,6	учрежд.			
	6	умывальная	2,7		2,7	учрежд.			
	7	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	8	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	9	умывальная	1,9		1,9	учрежд.			
	10	раздевалка	3,5		3,5	учрежд.			
	11	душевая	1,6		1,6	учрежд.			
	12	кабинет	19,8	19,8		учрежд.			
	13	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	14	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	15	кабинет	17,9	17,9		учрежд.			
	16	кабинет	19,0	19,0		учрежд.			
	17	пом. подсобное	15,8		15,8	учрежд.			
	18	коридор	28,0		28,0	учрежд.			
	19	пом. подсобное	5,3		5,3	леч. сан			
	20	коридор	130,0		130,0	леч. сан			
	21	регистратура	9,7	9,7		леч. сан			
	22	кабинет врача	18,7	18,7		леч. сан			
	23	кабинет врача	18,4	18,4		леч. сан			
	24	кабинет врача	17,8	17,8		леч. сан			
	25	коридор	4,9		4,9	леч. сан			
	26	кабинет врача	14,5	14,5		леч. сан			
	27	кладовая	14,4		14,4	леч. сан			
	28	кабинет врача	18,9	18,9		леч. сан			
	29	кабинет врача	15,4	15,4		леч. сан			
	30	коридор	3,2		3,2	леч. сан			
	31	кабинет врача	18,5	18,5		леч. сан			
	32	кабинет врача	20,5	20,5		леч. сан			
	33	кабинет врача	38,3	38,3		леч. сан			
	34	кабинет врача	18,7	18,7		леч. сан			
	35	кабинет	14,2	14,2		леч. сан			
	36	коридор	3,0		3,0	леч. сан			
	37	коридор	31,1		31,1	учрежд.			
	37а	шкаф	0,8		0,8	учрежд.			
	37б	шкаф	2,2		2,2	учрежд.			
	38	пом. подсобное	4,0		4,0	учрежд.			
	39	коридор	4,1		4,1	учрежд.			
	40	кабинет	13,6	13,6		учрежд.			
	41	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
Итого по помещению			791,9	358,5	433,4				
---Нежилые помещения всего			791,9	358,5	433,4				
в т.ч. Учрежденческие			407,5	134,9	272,6				
Лечебно-санитар.			384,4	223,6	160,8				

4

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 5

25

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 14.08.2007

Э-
Ю-
а

30

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	A	клетка лестнич	17,4			17,4	учрежд.		330
	B	клетка лестнич	17,3			17,3	учрежд.		
Итого по помещению			34,7			34,7			
---Нежилые помещения всего			34,7			34,7			
в т.ч. Учрежденные			34,7			34,7			
Итого по этажу 2			826,6	358,5	468,1				
---Нежилые помещения всего			826,6	358,5	468,1				
в т.ч. Учрежденные			442,2	134,9	307,3				
Лечебно-санитар.			384,4	223,6	160,8				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 6

По а

Помещение N V Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Итог
---1
1

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	коридор	25,9		25,9	учрежд.			300
	1а	шкаф	0,6		0,6	учрежд.			
	1б	шкаф	2,4		2,4	учрежд.			
	2	пом.подсобное	4,8		4,8	учрежд.			
	3	кабинет	17,9	17,9		учрежд.			
	4	санузел	4,4		4,4	культур			
	5	уборная	1,0		1,0	культур			
	6	уборная	1,0		1,0	культур			
	7	коридор	2,3		2,3	культур			
	8	умывальная	5,1		5,1	культур			
	9	зал тренажерный	164,7	164,7		культур			
	10	умывальная	22,0		22,0	культур			
	11	раздевалка	24,5		24,5	культур			
	12	душевая	81,9		81,9	культур			
	13	умывальная	21,7		21,7	культур			
	14	пом.подсобное	7,9		7,9	культур			
	15	пом.подсобное	9,6		9,6	культур			
	16	пом.подсобное	7,9		7,9	культур			
	17	зал тренажерный	192,8	192,8		культур			
	18	умывальная	5,3		5,3	культур			
	19	коридор	2,2		2,2	культур			
	20	санузел	4,2		4,2	культур			
	21	уборная	1,0		1,0	культур			
	22	уборная	1,0		1,0	культур			
	23	кабинет	17,6	17,6		учрежд.			
	24	коридор	31,3		31,3	учрежд.			
	24а	шкаф	0,9		0,9	учрежд.			
	24б	шкаф	2,5		2,5	учрежд.			
	25	пом.подсобное	3,9		3,9	учрежд.			
Итого по помещению			668,3	393,0	275,3				
---Нежилые помещения всего			668,3	393,0	275,3				
в т.ч. Учрежденные			107,8	35,5	72,3				
Культпросветит.			560,5	357,5	203,0				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	А	клетка лестнич	17,5		17,5	учрежд.			300
	Б	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			
Итого по помещению			35,2		35,2				
---Нежилые помещения всего			35,2		35,2				
в т.ч. Учрежденные			35,2		35,2				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

6

стр. 7

.25

3ы-
ю-
за

00

Итого по этажу 3	703,5	393,0	310,5				
---Нежилые помещения всего	703,5	393,0	310,5				
в т.ч. Учрежденческие	143,0	35,5	107,5				
Культпросветит.	560,5	357,5	203,0				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 8

Помещение N VI Тип: Учрежденные
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	коридор	25,9		25,9	учрежд.			300
	1a	шкаф	0,6		0,6	учрежд.			
	1б	шкаф	3,0		3,0	учрежд.			
	2	пом.подсобное	4,8		4,8	учрежд.			
	3	кабинет	17,9	17,9		учрежд.			
	4	санузел	4,4		4,4	учрежд.			
	5	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	6	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	7	коридор	2,3		2,3	учрежд.			
	8	умывальная	5,1		5,1	учрежд.			
	9	гардеробная	164,7		164,7	учрежд.			
	10	умывальная	22,0		22,0	учрежд.			
	11	раздевалка	24,5		24,5	учрежд.			
	12	душевая	81,9		81,9	учрежд.			
	13	умывальная	21,7		21,7	учрежд.			
	14	склад	8,2	8,2		складс.			
	15	склад	8,9	8,9		складс.			
	16	склад	8,5	8,5		складс.			
	17	склад	193,1	193,1		складс.			
	18	умывальная	5,3		5,3	складс.			
	19	коридор	2,3		2,3	складс.			
	20	санузел	4,4		4,4	складс.			
	21	уборная	1,0		1,0	складс.			
	22	уборная	1,0		1,0	складс.			
	23	кабинет	18,0	18,0		складс.			
	24	коридор	32,1		32,1	учрежд.			
	24a	шкаф	0,8		0,8	учрежд.			
	24б	шкаф	2,5		2,5	учрежд.			
	25	пом.подсобное	3,9		3,9	учрежд.			
Итого по помещению			670,8	254,6	416,2				
---Нежилые помещения всего			670,8	254,6	416,2				
в т.ч. Складские			250,7	236,7	14,0				
Учрежденные			420,1	17,9	402,2				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	A	клетка лестнич	17,5		17,5	учрежд.			300
	B	клетка лестнич	17,6		17,6	учрежд.			
Итого по помещению			35,1		35,1				
---Нежилые помещения всего			35,1		35,1				
в т.ч. Учрежденные			35,1		35,1				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 9

Итого по этажу 4	705,9	254,6	451,3				
---Нежилые помещения всего	705,9	254,6	451,3				
в т.ч. Складские	250,7	236,7	14,0				
Учрежденческие	455,2	17,9	437,3				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 10

Помещение N VII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 24.03.2010

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,5-35,39,40,40а,41,42)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
5	1	холл лифтовой	26,4			26,4		учрежд.	300
	1а	шкаф	0,6			0,6		учрежд.	
	1б	шкаф	2,0			2,0		учрежд.	
	2	пом.подсобное	4,8			4,8		учрежд.	
	3	склад	13,9	13,9				учрежд.	
	4	коридор	3,5			3,5		учрежд.	
	5	санузел	3,1			3,1		учрежд.	
	6	уборная	1,7			1,7		учрежд.	
	7	уборная	4,1			4,1		учрежд.	
	8	умывальная	5,0			5,0		учрежд.	
	9	кабинет	9,8	9,8				учрежд.	
	10	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	11	кабинет	25,9	25,9				учрежд.	
	12	кабинет	23,7	23,7				учрежд.	
	13	коридор	10,9			10,9		учрежд.	
	14	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	15	кабинет	30,2	30,2				учрежд.	
	16	кабинет	15,3	15,3				учрежд.	
	17	кабинет	28,0	28,0				учрежд.	
	18	склад	19,0	19,0				складс.	
	19	склад	10,6	10,6				складс.	
	20	склад	35,7	35,7				складс.	
	21	коридор	75,4			75,4		складс.	
	22	кабинет	36,6	36,6				складс.	
	23	кабинет	10,8	10,8				складс.	
	24	кабинет	36,4	36,4				складс.	
	25	кабинет	10,9	10,9				складс.	
	26	кузня	10,7			10,7		складс.	
	27	кабинет	16,4	16,4				складс.	
	28	кабинет	12,3	12,3				складс.	
	29	кабинет	46,1	46,1				складс.	
	30	коридор	48,6			48,6		складс.	
	31	умывальная	5,0			5,0		складс.	
	32	коридор	2,5			2,5		учрежд.	
	33	санузел	3,1			3,1		учрежд.	
	34	уборная	1,8			1,8		учрежд.	
	35	уборная	1,8			1,8		учрежд.	
	36	комн. персонала	13,4	13,4				учрежд.	
	37	коридор	4,2			4,2		учрежд.	
	38	пом.подсобное	3,9			3,9		учрежд.	
	39	коридор	14,7			14,7		учрежд.	
	39а	шкаф	0,8			0,8		учрежд.	
	40	компьютерная	5,9			5,9		учрежд.	
	40а	шкаф	2,0			2,0		учрежд.	
	41	кабинет	5,0	5,0				учрежд.	
	42	коридор	4,1			4,1		учрежд.	

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 11

Итого по помещению	668,6	422,0	246,6				
---Нежилые помещения всего	668,6	422,0	246,6				
в т.ч. Складские	374,5	234,8	139,7				
Учрежденческие	294,1	187,2	106,9				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 24.03.2010

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
5	A	клетка лестнич	17,4		17,4	учрежд.			300
	B	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			

Итого по помещению	35,1		35,1					
---Нежилые помещения всего	35,1		35,1					
в т.ч. Учрежденные	35,1		35,1					

Итого по этажу 5	703,7	422,0	281,7				
---Нежилые помещения всего	703,7	422,0	281,7				
в т.ч. Складские	374,5	234,8	139,7				
Учрежденные	329,2	187,2	142,0				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 12

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 15.10.2010

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,5,9,10,10а,10б,11,12,12а,12б,14,14а,15,15а,16,16а,18,18а,19,19а,20-22,22а,23,23а,23б,24,25,25а,26-29,33,33а,38,40,40а,41,43,44)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лужк.	балк.	проч.	
6	1	коридор	26,3		26,3	учрежд.			300
	1а	шкаф	0,6		0,6	учрежд.			
	1б	шкаф	2,3		2,3	учрежд.			
	2	пом. подсобное	6,8		6,8	учрежд.			
	3	кабинет	13,9	13,9		учрежд.			
	4	коридор	3,3		3,3	учрежд.			
	5	уборная	9,0		9,0	учрежд.			
	9	умывальная	5,4		5,4	учрежд.			
	10	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			
	10а	кабинет	28,9	28,9		учрежд.			
	10б	кабинет	22,4	22,4		учрежд.			
	11	коридор	18,4		18,4	учрежд.			
	12	кабинет	46,1	46,1		учрежд.			
	12а	кабинет	6,8	6,8		учрежд.			
	12б	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	13	коридор	3,3		3,3	учрежд.			
	14	кабинет	16,1	16,1		учрежд.			
	14а	кабинет	7,2	7,2		учрежд.			
	15	коридор	9,0		9,0	учрежд.			
	15а	кабинет	6,6	6,6		учрежд.			
	16	кабинет	14,4	14,4		учрежд.			
	16а	кабинет	6,8	6,8		учрежд.			
	17	коридор	33,3		33,3	учрежд.			
	18	кабинет	16,0	16,0		учрежд.			
	18а	кабинет	7,2	7,2		учрежд.			
	19	кабинет	27,9	27,9		учрежд.			
	19а	кабинет	6,7	6,7		учрежд.			
	20	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	21	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			
	22	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			
	22а	кабинет	6,7	6,7		учрежд.			
	23	кабинет	9,6	9,6		учрежд.			
	23а	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	23б	кабинет	26,3	26,3		учрежд.			
	24	коридор	8,4		8,4	учрежд.			
	25	кабинет	14,8	14,8		учрежд.			
	25а	кабинет	6,9	6,9		учрежд.			
	26	кабинет	23,0	23,0		учрежд.			
	27	кабинет	21,7	21,7		учрежд.			
	28	кабинет	23,3	23,3		учрежд.			
	29	коридор	18,7		18,7	учрежд.			
	30	пом. подсобное	1,1		1,1	учрежд.			
	31	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
	32	умывальная	5,1		5,1	учрежд.			
	33	коридор	5,2		5,2	учрежд.			
	33а	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
	34	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	35	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	36	уборная	1,3		1,3	учрежд.			

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 13

Помещение N VIII

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	37	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	38	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	39	умывальная	8,0		8,0	учрежд.			
	40	коридор	1,4		1,4	учрежд.			
	40а	пом.подсобное	1,8		1,8	учрежд.			
	41	коридор	14,9		14,9	учрежд.			
	41а	шкаф	0,9		0,9	учрежд.			
	42	электрощитовая	5,7	5,7		прочая			
	42а	шкаф	2,2		2,2	учрежд.			
	43	коридор	5,2		5,2	учрежд.			
	44	коридор	3,7		3,7	учрежд.			
Итого по помещению			653,2	447,6	205,6				
---Нежилые помещения всего			653,2	447,6	205,6				
в т.ч. Учрежденные			647,5	441,9	205,6				
Прочие			5,7	5,7					

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 15.10.2010

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	A	клетка лестнич	17,9		17,9	учрежд.			300
	B	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			
Итого по помещению			35,6		35,6				
---Нежилые помещения всего			35,6		35,6				
в т.ч. Учрежденные			35,6		35,6				
Итого по этажу 6			688,8	447,6	241,2				
---Нежилые помещения всего			688,8	447,6	241,2				
в т.ч. Учрежденные			683,1	441,9	241,2				
Прочие			5,7	5,7					

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 14

Помещение N IX Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 24.03.2010

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,5-33,37,38,38а,39,40)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
7	1	холл лифтовой	26,3		26,3	учрежд.			300
	1а	шкаф	0,6		0,6	учрежд.			
	1б	шкаф	2,0		2,0	учрежд.			
	2	пом.подсобное	6,8		6,8	учрежд.			
	3	кабинет	13,9	13,9		учрежд.			
	4	коридор	3,4		3,4	учрежд.			
	5	санузел	3,0		3,0	учрежд.			
	6	уборная	4,0		4,0	учрежд.			
	7	уборная	1,7		1,7	учрежд.			
	8	умывальная	5,1		5,1	учрежд.			
	9	кабинет	48,6	48,6		учрежд.			
	10	кабинет	31,3	31,3		учрежд.			
	11	коридор	15,0		15,0	учрежд.			
	12	кабинет	30,2	30,2		учрежд.			
	13	кабинет	15,2	15,2		учрежд.			
	14	коридор	9,5		9,5	учрежд.			
	15	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			
	16	кабинет	27,0	27,0		учрежд.			
	17	кабинет	46,4	46,4		учрежд.			
	18	коридор	73,8		73,8	учрежд.			
	19	кабинет	37,1	37,1		учрежд.			
	20	кабинет	10,5	10,5		учрежд.			
	21	кабинет	37,8	37,8		учрежд.			
	22	кабинет	10,3	10,3		учрежд.			
	23	кухня	10,5		10,5	учрежд.			
	24	кабинет	17,1	17,1		учрежд.			
	25	кабинет	12,0	12,0		учрежд.			
	26	кабинет	25,1	25,1		учрежд.			
	27	кабинет	23,2	23,2		учрежд.			
	28	кабинет	47,7	47,7		учрежд.			
	29	умывальная	5,0		5,0	учрежд.			
	30	коридор	2,6		2,6	учрежд.			
	31	санузел	3,1		3,1	учрежд.			
	32	уборная	1,7		1,7	учрежд.			
	33	уборная	1,7		1,7	учрежд.			
	34	комн.персонала	13,7	13,7		учрежд.			
	35	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
	36	пом.подсобное	3,9		3,9	учрежд.			
	37	коридор	14,4		14,4	учрежд.			
	37а	шкаф	0,8		0,8	учрежд.			
	38	компьютерная	5,6		5,6	учрежд.			
	38а	шкаф	2,2		2,2	учрежд.			
	39	кабинет	5,4	5,4		учрежд.			
	40	коридор	4,3		4,3	учрежд.			
Итого по помещению			671,7	460,8	210,9				
---Нежилые помещения всего			671,7	460,8	210,9				
в т.ч. Учрежденные			671,7	460,8	210,9				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 15

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 24.03.2010

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
7	A	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			300
	B	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			
Итого по помещению			35,4		35,4				
---Нежилые помещения всего			35,4		35,4				
в т.ч. Учрежденные			35,4		35,4				
Итого по этажу 7			707,1	460,8	246,3				
---Нежилые помещения всего			707,1	460,8	246,3				
в т.ч. Учрежденные			707,1	460,8	246,3				

По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 16

Помещение N X Тип: Прочие
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	пом.техническое	667,2		667,2	прочая			245
	1а	шкаф	0,8		0,8	прочая			
	1б	шкаф	0,7		0,7	прочая			
	2	отдел.машинное	34,7	34,7		прочая			
	3	отдел.машинное	34,7	34,7		прочая			
Итого по помещению			738,1	69,4	668,7				
---Нежилые помещения всего			738,1	69,4	668,7				
в т.ч. Прочие			738,1	69,4	668,7				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 14.08.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	А	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			300
	Б	клетка лестнич	17,6		17,6	учрежд.			
Итого по помещению			35,3		35,3				
---Нежилые помещения всего			35,3		35,3				
в т.ч. Учрежденные			35,3		35,3				
Итого по этажу т			773,4	69,4	704,0				
---Нежилые помещения всего			773,4	69,4	704,0				
в т.ч. Учрежденные			35,3		35,3				
Прочие			738,1	69,4	668,7				
Итого по зданию			6425,1	2938,8	3486,3				
---Нежилые помещения всего			6425,1	2938,8	3486,3				
в т.ч. Складские			625,2	471,5	153,7				
Учрежденные			3469,2	1338,2	2131,0				
Лечебно-санитар.			384,4	223,6	160,8				
Культпросветит.			560,5	357,5	203,0				
Прочие			1385,8	548,0	837,8				

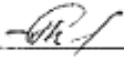
По адресу: Каширское шоссе, 33, кор.18

стр. 17

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
5.01.2004г. N 5006833.

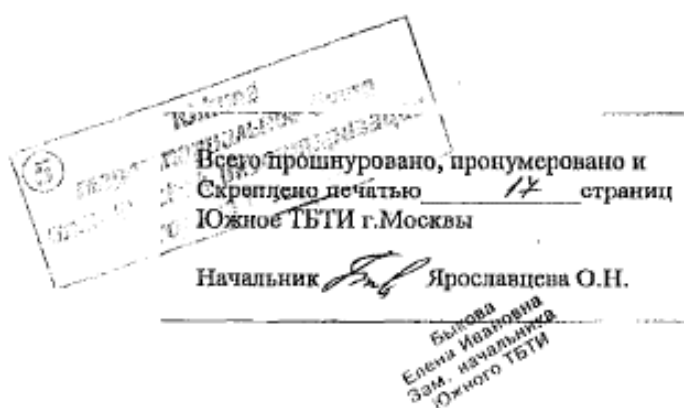
Экспликация на 17 страницах

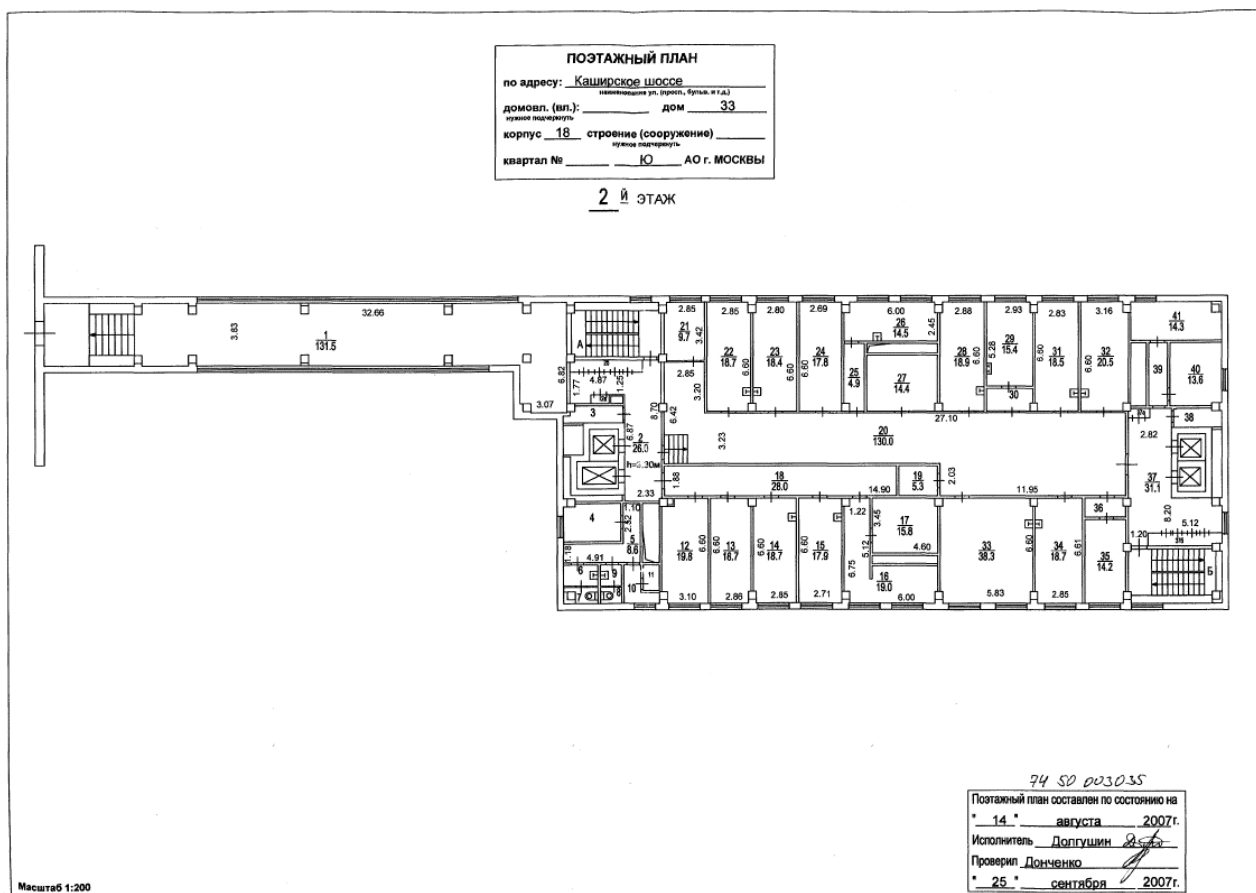
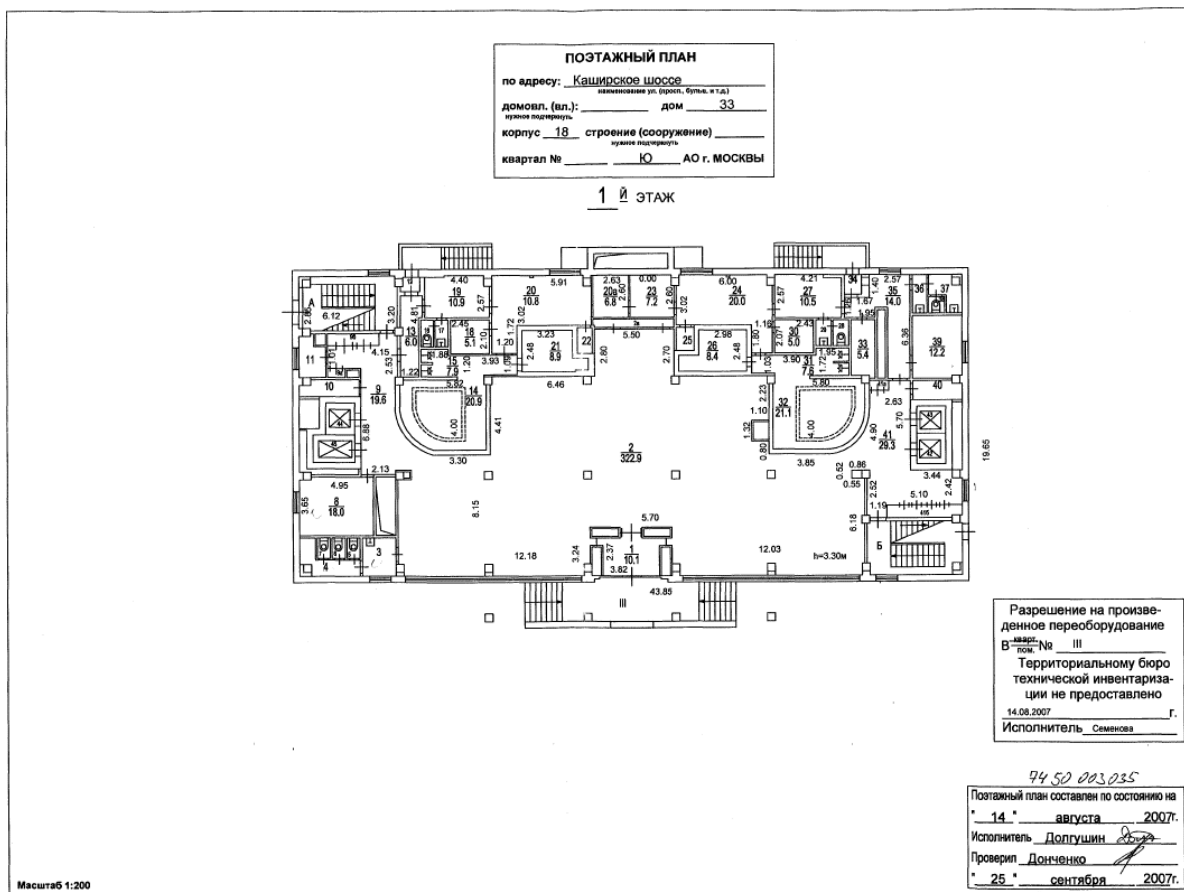
11.11.2010 г.

Исполнитель 

Самохвалова Н.С.

04 50 302139





ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

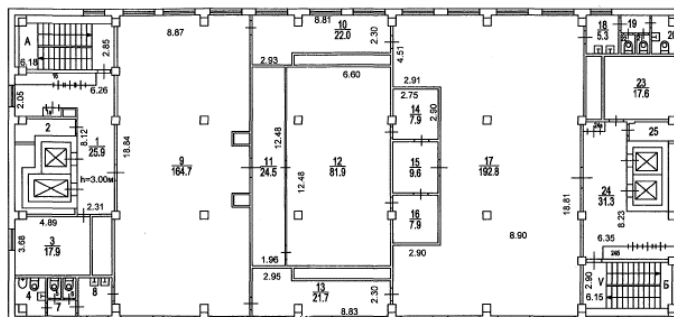
по адресу: Каширское шоссе
наименование ул., проспекта, бульвара и т.д.

домовл. (вл.): _____ дом 33
нужное подчеркнуть

корпус 18 строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

квартал № _____ Ю АО г. МОСКВЫ

3 й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

74 50 003035
Позитивный план составлен по состоянию на
" 14 " августа 2007г.
Исполнитель Долгушин [подпись]
Проверил Донченко [подпись]
" 25 " сентября 2007г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

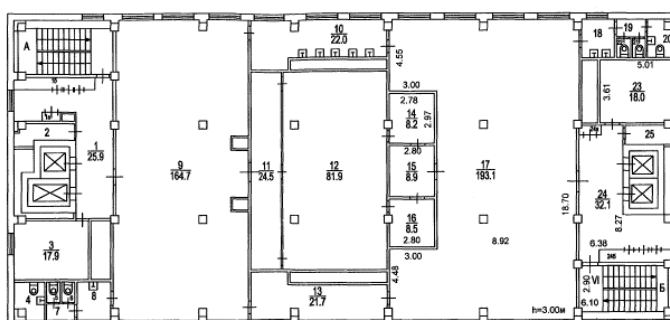
по адресу: Каширское шоссе
(наименование ул., проспекта, бульвара и т.д.)

домов. (вл.): _____ дом 33
наименование подъезда

корпус 18 строение (сооружение) _____
наименование постройки

квартал № _____ Ю АО г. МОСКВЫ

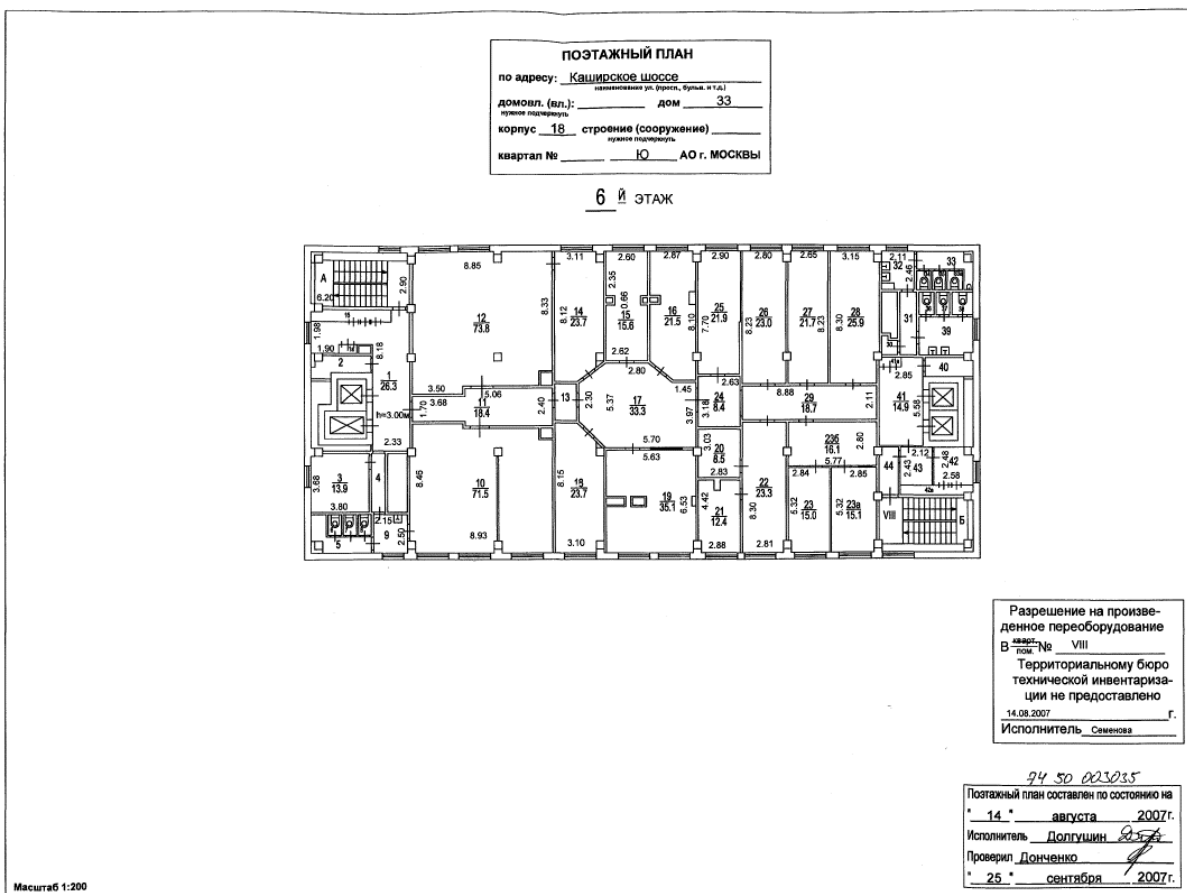
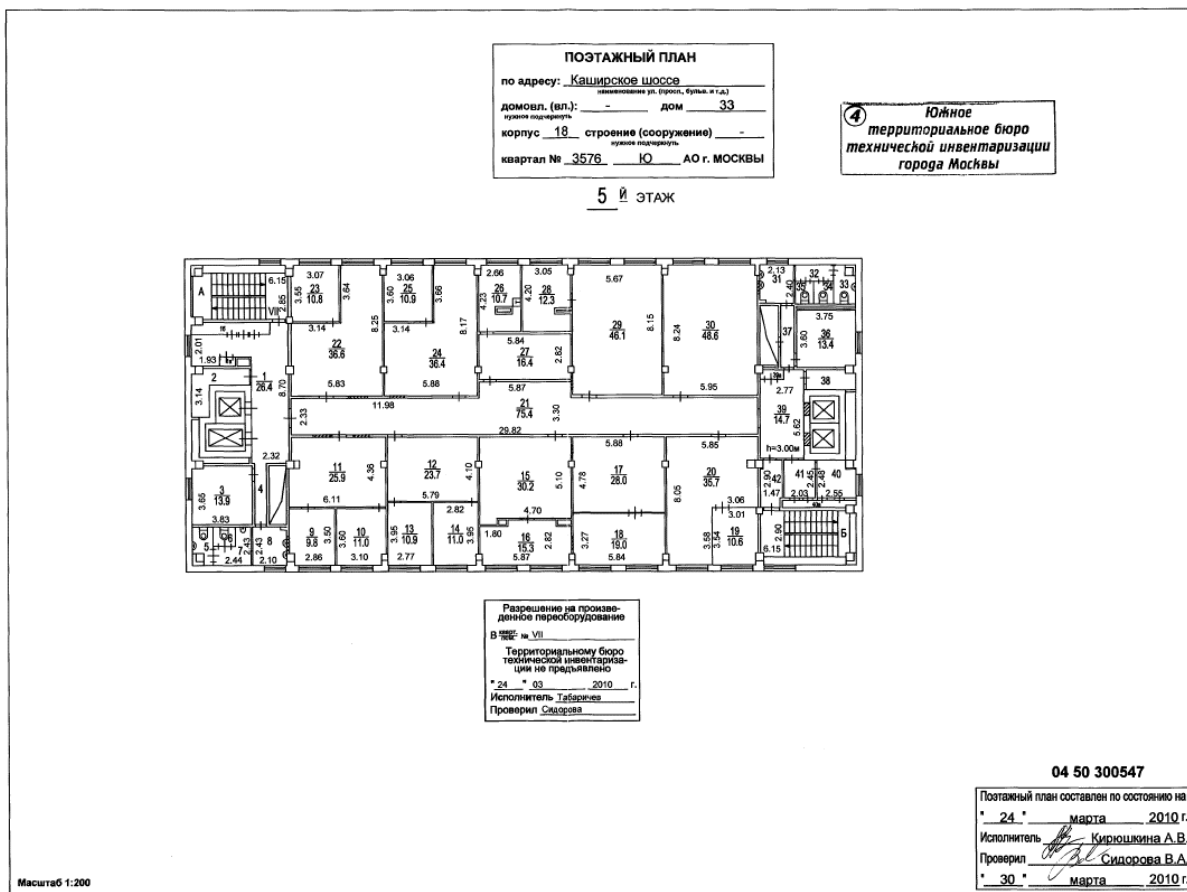
4 И ЭТАЖ



Масштаб 1:200

74 50 003035

Постажный план составлен по состоянию на
" 14 " августа 2007г.
Исполнитель Долгушин [подпись]
Проверил Донченко [подпись]
" 25 " сентября 2007г.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Каширское шоссе
наименование ул. (проект, буква и т.д.)
домовл. (вл.): дом 33
кранок подзарядки
корпус 18 строение (сооружение) -
кранок подзарядки
квартал № 3576 Ю АО г. МОСКВЫ

Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

7 й ЭТАЖ

Разрешение на проведение переоборудование
В № 10
Территориальному бюро технической инвентаризации не предьявлено
* 24 * 03 * 2010 г.
Исполнитель Табарина
Проверил Сидорова

04 50 300547

Поэтажный план составлен по состоянию на
* 24 * марта 2010 г.
Исполнитель Кирилюкина А.В.
Проверил Сидорова В.А.
* 30 * марта 2010 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Каширское шоссе
наименование ул. (проект, буква и т.д.)
домовл. (вл.): дом 33
кранок подзарядки
корпус 18 строение (сооружение) -
кранок подзарядки
квартал № Ю АО г. МОСКВЫ

Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Подвал

74 50 003035

Поэтажный план составлен по состоянию на
* 14 * августа 2007 г.
Исполнитель Долгушин
Проверил Донченко
* 25 * сентября 2007 г.

Масштаб 1:200