



8 (843) 259-15-15
8 (962) 559-15-15
otsenkastolititsy@mail.ru
РТ, г. Казань, пр. Хусаина
Ямашева, 115 А
оценкастолицы.рф

Отчет №32/01-26-25-1056/1111368/1

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в составе:

1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004);
2. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1

Заказчик

Федеральное государственное унитарное
предприятие «Горно-химический комбинат»

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка Столицы»

**Дата определения
стоимости**

25 июня 2026г.

Дата составления отчета

01 июля 2026г.

город Казань 2026 год

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО!

На основании Договора на оказание услуг по оценке №01-26-25-1056/1111368 от «16» января 2026 г., в соответствии с заданием №12 на проведение независимой оценки, компанией ООО «Оценка Столицы» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004);

2. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1.

Дата определения стоимости объекта оценки 25.06.2026г.

Определение рыночной стоимости указанного имущества основано на анализе представленной технической и иной документации, полученной от заказчика, информации, полученной оценщиком в результате исследования рынка, а также на его опыте и профессиональных знаниях.

Оценщик не несет ответственности за надежность и достоверность информации и документов, предоставленных заказчиком.

При проведении оценки Оценщик руководствовался положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, а также требованиями федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №I)» № 200 от 14 апреля 2022 г., «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №II)» №200 от 14 апреля 2022 г., «Требования к отчету об оценке (ФСО №III)» №200 от 14 апреля 2022 г., «Оценка недвижимости (ФСО №7)» №611 от 25.09.2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «СФСО», принятыми и введенными в действие решением СРО «СФСО» от 18 ноября 2022 г. (протокол № 472).

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

№	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с учетом НДС)	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004)	78 000 000	63 934 426,23
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1	13 000 000	10 655 737,70
	ИТОГО	91 000 000	74 590 163,93

Если по представленному отчету или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении Ваших вопросов, то будем рады сотрудничеству с Вами.

**Директор
ООО «Оценка столицы»**



Л. А. Погорельцев

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	17
8. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	21
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	22
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	35
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	62
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	66
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	122
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	126
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	127

1. Основные факты и выводы

Ниже приведена общая информация, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки:

1.1 Основание для проведения оценки

Таблица 1-1

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №12 к договору на оказание услуг по оценке №01-26-25-1056/1111368 от «16» января 2026 г., заключенный между ООО «Оценка Столицы» и Заказчиком
Порядковый номер отчета	32/01-26-25-1056/1111368 /1
Дата составления отчета	01 июля 2026г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1-2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Объект недвижимого имущества в составе:	Тип	Местоположение	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв.м
	Нежилое здание	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4	77:08:0006002:1046	4, в том числе подземных 0	599,9
	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1	77:08:0006002:37	-	1 102,0
Субъект права на нежилое здание	Правообладатель: Российская Федерация Хозяйственное ведение: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401 Ограничения (обременения) права: Индивидуальный предприниматель Волков Антон Андреевич Основание: Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422				
Имущественные права на улучшение	Собственность №77-77-13/006/2010-215 от 09.03.2010 Хозяйственное ведение №77-01/30-184/2001-13878 от 06.12.2001 Ограничения (обременения) права: Аренда № 77:08:0006002:1046-77/060/2025-3 от 17.07.2025 Основание: Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422				
Субъект права на земельный участок	Правообладатель: Российская Федерация Ограничения (обременения) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401 Основание: Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664				
Имущественные права на земельный участок	Собственность №77-77-14/009/2010-565 от 16.07.2010 Право аренды №77-77-14/017/2012-970 от 26.06.2012 Основание: Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664				
Кадастровая стоимость, руб.	1. 50 104 097,93 руб. 2. 36 514 461,44 руб.				
Дата определения стоимости объекта оценки	25 июня 2026г.				
Дата обследования объекта оценки	Осмотр не производился, согласно договору на оказание услуг. Фотографии предоставлены Заказчиком Оценщик исходит из допущения, что вся информация, предоставленная Заказчиком достоверна				
Дата составления отчета	01 июля 2026г.				

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1-4

№	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004) с учетом права пользования земельным участком	не применялся	98 322 410,00	83 563 437,00

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 1-6

№	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с учетом НДС)	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004)	78 000 000	63 934 426,23
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1	13 000 000	10 655 737,70
	ИТОГО	91 000 000	74 590 163,93

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем; - Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
--	--

2. Задание на оценку

Таблица 2-1

Объект недвижимого имущества в составе:	Объект недвижимого имущества в составе: 1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004); 2. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе следующих объектов:

	Нежилое здание	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4	77:08:0006002:1046	4, в том числе подземных 0	599,9
	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1	77:08:0006002:37	-	1 102,0
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его составных частей определяется на основании следующих документов: 1. Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422 2. Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664 3. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-020860 от 25.09.2003г. 4. Дополнительное соглашение от 01.08.2011г. к Договору аренды №М-08-020860 от 25.09.2003 5. поэтажный план				
Субъект права	- Нежилое здание: Правообладатель: Российская Федерация Хозяйственное ведение: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401 Ограничения (обременения) права: Индивидуальный предприниматель Волков Антон Андреевич - Земельный участок: Правообладатель: Российская Федерация Ограничения (обременения) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401				
Имущественные права	- Нежилое здание: Собственность №77-77-13/006/2010-215 от 09.03.2010 Хозяйственное ведение №77-01/30-184/2001-13878 от 06.12.2001 Ограничения (обременения) права: Аренда № 77:08:0006002:1046-77/060/2025-3 от 17.07.2025 Основание: Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422 - Земельный участок: Собственность №77-77-14/009/2010-565 от 16.07.2010 Право аренды №77-77-14/017/2012-970 от 26.06.2012 Основание: Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих права	1. При оценке нежилого здания учитывалось право собственности 2. При оценке земельного участка учитывалось право аренды Обременения: - нежилое здание: Аренда дата государственной регистрации: 17.07.2025 номер государственной регистрации: 77:08:0006002:1046-77/060/2025-3 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.06.2025 по 31.05.2028 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Индивидуальный предприниматель Волков Антон Андреевич сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют Документ основания: <u>Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422</u> - земельный участок: Аренда дата государственной регистрации: 26.06.2012				

	номер государственной регистрации: 77-77-14/017/2012-970 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 26.06.2012. С даты государственной регистрации на 49 лет лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401 Документ основания: <u>Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664</u>
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены Отсутствие данных по балансовой стоимости не влияет на итоговый результат справедливой стоимости объектов оценки
Цель оценки	Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для реализации объекта недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться <u>для реализации объекта недвижимого имущества</u>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости) *	Рыночная стоимость Предпосылки стоимости включают следующее: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: 25 июня 2026 года; 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование; 5) характер сделки: добровольная сделка в типичных.
Дата оценки	25 июня 2026г..
Дата обследования объекта оценки	Осмотр не производился, согласно договору на оказание услуг. Фотографии предоставлены Заказчиком Оценщик исходит из допущения, что вся информация, предоставленная Заказчиком достоверна
Дата составления отчета	01 июля 2026г.

Таблица 2-2

Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальные допущения и ограничения не предусмотрены. Иные существенные допущения и ограничения устанавливаются оценщиком самостоятельно с обязательным указанием в отчете об оценке.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов	Отсутствует
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме бумажного и электронного документа

Срок действия отчета об оценке	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета <i>Основание: ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ</i>
Форма предоставления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/ числа: - за весь объект оценки с учетом и без учета НДС; - с выделением доли стоимости каждой части объекта; - без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуются

В соответствии с п. 13 ФСО III при подписании Договора на оценку и Задания на оценку Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным фактам.

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике

Таблица 3-1

Организационно-правовая форма	Федеральное государственное унитарное предприятие «Горно-химический комбинат»
Полное наименование	Федеральное государственное унитарное предприятие «Горно-химический комбинат»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022401404871
Дата присвоения ОГРН	5 августа 2002 г.
Место нахождения	662972, Красноярский край, город Железногорск, ул. Ленина, д. 53

3.2 Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество оценщика	Гараева Аделя Мунировна
Местонахождение оценщика	421001, РТ, г. Казань, пр. Хусаина Ямашева, 115 А, офис 6з
Почтовый адрес	421001, РТ, г. Казань, пр. Хусаина Ямашева, 115 А, офис 6з
Адрес электронной почты	otsenkastolitsy@mail.ru
Контактный телефон оценщика	8 (843) 259-15-15
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», РФ, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корпус 10, офис 308, регистрационный №856, дата включения в реестр членов 29 мая 2020 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании 101624 3118432 от 06.07.2017 г., выданный Казанским государственным архитектурно-строительным университетом по программе «Экспертиза и управление недвижимостью», регистрационный номер 16140.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности - «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат № 036384-1 от 27 апреля 2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (сертификат) обязательного страхования ответственности оценщика №433-548-136925/26 от 06.05.2026 г., выданный СПАО "Ингосстрах", период страхования с 08.05.2026г. по 07.05.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Квалификация	Оценщик I категории

Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Проведение расчетов, составление отчета об оценке объекта оценки.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	1. 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. 2. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 3. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. 4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. 5. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3-3

Организационно- правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка столицы»
Сокращенное наименование	Отсутствует
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1141690028941
Дата присвоения ОГРН	17 апреля 2014 г.
Место нахождения	Республика Татарстан, г. Казань, пр-т Хусаина Ямашева, д. 115 А, офис 63
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 922/2992805635, выданный САО «РЕСО-гарантия», период страхования с 14 апреля 2026г. по 13 апреля 2027г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1. Настоящим ООО «Оценка столицы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 2. ООО «Оценка столицы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. 3. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Другие организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

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

Специальные допущения и ограничения отсутствуют в соответствии с Заданием на оценку.

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиками и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет сделан при следующих общих допущениях.

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщики не проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости кроме как в соответствии с заявлением Заказчика и приведенными в приложении документами. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния объекта и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобное несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

3. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также о связанном с ними имуществе. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

4. Оценщики не проводили инвентаризационные обмеры объекта и не принимают на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы и чертежи, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество, и не следует полагаться на эти планы и чертежи в случае любого другого их использования. Выполненные Оценщиком некоторые обмеры ограничивались объемом и точностью,

5. Оценщики исходили из того, что все исходные данные, использованные ими, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить

иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

7. Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

8. Оценщики не проводили специальных исследований экологической и санитарной ситуации, т.к. такие исследования не предусмотрены заданием на оценку. Оценщики предполагали соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам.

9. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объектов.

10. В соответствии с Заданием, оценке подлежит объект недвижимого имущества. Никакие иные объекты движимого имущества, в том числе мебель и оборудование, находящиеся в пределах объекта оценки, не являются ни самостоятельными объектами оценки, и не включаются в стоимость объекта оценки.

11. В соответствии с Заданием на оценку, осмотр объекта оценки не производился. В случае, если сведения об объекте оценки, предоставленные Заказчиком настоящей оценки, на основании которых были сделаны выводы и расчеты, окажутся не соответствующими действительности, стоимость, определенная в отчете, подлежит перерасчету, а отчет – отзыву.

12. В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: подтверждение «информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: ... в виде материалов и копий документов ... доступ к которым происходит на платной основе». В настоящем отчете использованы материалы различных аналитических исследований, оформленных авторами в виде справочников. В тексте Отчета приведены скан-образы страниц справочника, имеющегося в компании Исполнителя, переданные оценщику, подписавшему отчет.

Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к отчету целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно также, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.

3. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчета для целей лицензирования, а также контроля качества. Оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

7. От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

8. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

9. Для расчетов рыночной стоимости объекта оценки использовалась программа Excel (с высокой точностью расчетов знаков после запятой).

10. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений) (кроме оговоренных в отчете), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

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

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 5-1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и (или) объекту оценки, не разработаны.

Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО», при составлении данного отчета использовались:

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО», принятыми и введенными в действие решением СРО «СФСО» от 18 ноября 2022 г. (протокол № 472).

Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007 г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции): «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом СРО «СФСО», г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корпус 10, офис 308, которая является саморегулируемой организацией оценщиков (выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков за № 0017 от 23 декабря 2016 года). Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

6. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
4. Гонорар оценщика не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
6. Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции), Общими

стандартами оценки (федеральными стандартами оценки ФСО №№I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральным стандартом оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., в соответствии той части Международных Стандартов Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), которая не противоречит ФСО; Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей редакции).

7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

8. Определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты оставления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев;

10. Оценка была проведена и отчет составлен Оценщиками:

Гараева Аделя Мунировна: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», РФ, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корпус 10, офис 308, регистрационный №000130, дата включения в реестр членов 29 мая 2020 года. Диплом о высшем образовании 101624 3118432 от 06.07.2017 г., выданный Казанским государственным архитектурно-строительным университетом по программе «Экспертиза и управление недвижимостью», регистрационный номер 16140. Квалификационный аттестат №036384-1 от 27.04.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости». Договор (сертификат) обязательного страхования ответственности оценщика №433-548-136925/26 от 06.05.2026 г., выданный СПАО "Ингосстрах", период страхования с 08.05.2026г. по 07.05.2027 г.

11. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор - Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Столицы», ОГРН 1141690028941, дата присвоения ОГРН 17.04.2014 г., местонахождение: 421001, Республика Татарстан, город Казань, Проспект Ямашева, дом 115А, офис 6з. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/2992805635, выданный САО «РЕСО-гарантия», период страхования с 14 апреля 2026 г. по 13 апреля 2027 г.

7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе

собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)

– это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование

объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может

быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. Требования к проведению оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
3. Специальные стандарты оценки (Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.)
4. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО», принятыми и введенными в действие решением СРО «СФСО» от 18 ноября 2022 г. (протокол № 472).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. Земельный кодекс Российской Федерации.
7. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие/ А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382с. – (Высшее образование). ISBN 978-5-222-20299-9.
8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9
9. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2013. – 752с. ISBN 978-5-406-03156-8
10. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – Изд. «Маросейка», 2009 г. – 432 с.
11. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025.
12. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025г.
13. Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Liquidity-2026>
14. Справочник ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>
15. Интернет источники: <http://kazan.cian.ru>.

10.Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований Оценщика.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах:

1. Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422
2. Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664
3. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-020860 от 25.09.2003г.
4. Дополнительное соглашение от 01.08.2011г. к Договору аренды №М-08-020860 от 25.09.2003

5. поэтажный план

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, позволяющая идентифицировать объект оценки

Таблица 11-1

Нежилое здание, кадастровый №77:08:0006002:1046	
Местонахождение	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совокупность нежилых помещений этажностью №4, в том числе подземных 0
Кадастровый номер	77:08:0006002:1046
Субъект права	Правообладатель: Российская Федерация Хозяйственное ведение: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401 Ограничения (обременения) права: Индивидуальный предприниматель Волков Антон Андреевич
Имущественные права	Собственность №77-77-13/006/2010-215 от 09.03.2010 Хозяйственное ведение №77-01/30-184/2001-13878 от 06.12.2001 Ограничения (обременения) права: Аренда № 77:08:0006002:1046-77/060/2025-3 от 17.07.2025 Основание: Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422
Ограничения (обременения) права*	Аренда дата государственной регистрации: 17.07.2025 номер государственной регистрации: 77:08:0006002:1046-77/060/2025-3 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.06.2025 по 31.05.2028 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Индивидуальный предприниматель Волков Антон Андреевич сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют Документ основания: Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422
Документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта	1. Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422 2. Поэтажный план
Общая площадь, кв. м	599,9
Этаж расположения	4, в том числе подземных 0
Состояние отделки	Требует косметический ремонт
Внутренняя отделка	внутренняя – окраска, плитка, подвесные потолки
Полы	Плитка, ламинат
Окна	Окна – стеклопакеты
Дверные проемы	Двери – металлические, филленчатые.

*Наличие краткосрочного договора аренды не оказывает влияние на рыночную стоимость объекта оценки, так как его условия действуют в течение слишком малого промежутка времени, чтобы ограничить или гарантировать будущие денежные потоки инвестора в долгосрочной перспективе.

Сведения об износе и устареваниях	Техническое состояние здания, согласно экспертному методу, составляет около 40 %		
	Таблица 413. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость.		
	Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Информация о текущем использовании объекта оценки	Данные не предоставлены		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют		
Характеристика основных конструктивных элементов здания			
Год постройки	1956		
Стены	Кирпич		
Перегородки	Данные не установлены		
Перекрытия	Данные не установлены		
Инженерные сети	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.		

Земельный участок, кадастровый №77:08:0006002:37	
Местонахождение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет иных составных частей
Кадастровый номер участка	77:08:0006002:37
Субъект права на земельный участок	Правообладатель: Российская Федерация Ограничения (обременения) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401
Имущественные права	Собственность №77-77-14/009/2010-565 от 16.07.2010 Право аренды №77-77-14/017/2012-970 от 26.06.2012 Основание: Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664
Ограничения (обременения) права	Аренда дата государственной регистрации: 26.06.2012 номер государственной регистрации: 77-77-14/017/2012-970 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 26.06.2012. С даты государственной регистрации на 49 лет лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401 Документ основания: Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664
Документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта	1. Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664 2. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-08-020860 от 25.09.2003г. 3. Дополнительное соглашение от 01.08.2011г. к Договору аренды №М-08-020860 от 25.09.2003

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ
Площадь, м2.	1 102,0
Кадастровая стоимость участка, руб.	36 514 461,44
Форма участка	неправильная форма
Коммуникации	Энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение
Район расположения (окружающая застройка)	Спальный район среднеэтажной застройки
Подъезд к участку	Асфальтированная дорога

Согласно классификации Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025 г., объект оценки относится к классу С (группе объектов):

2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
---	---------------------------------	--

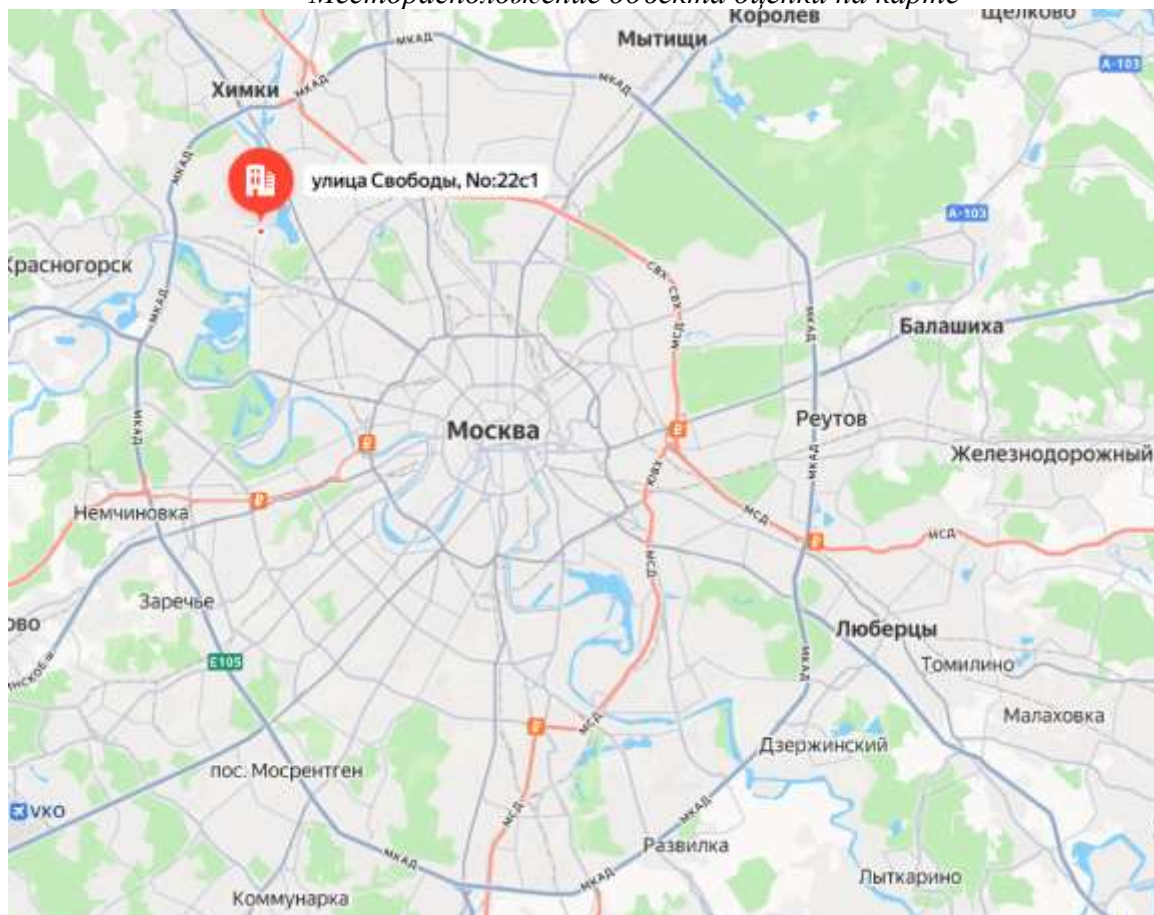
Сведения об имущественных правах на объект оценки

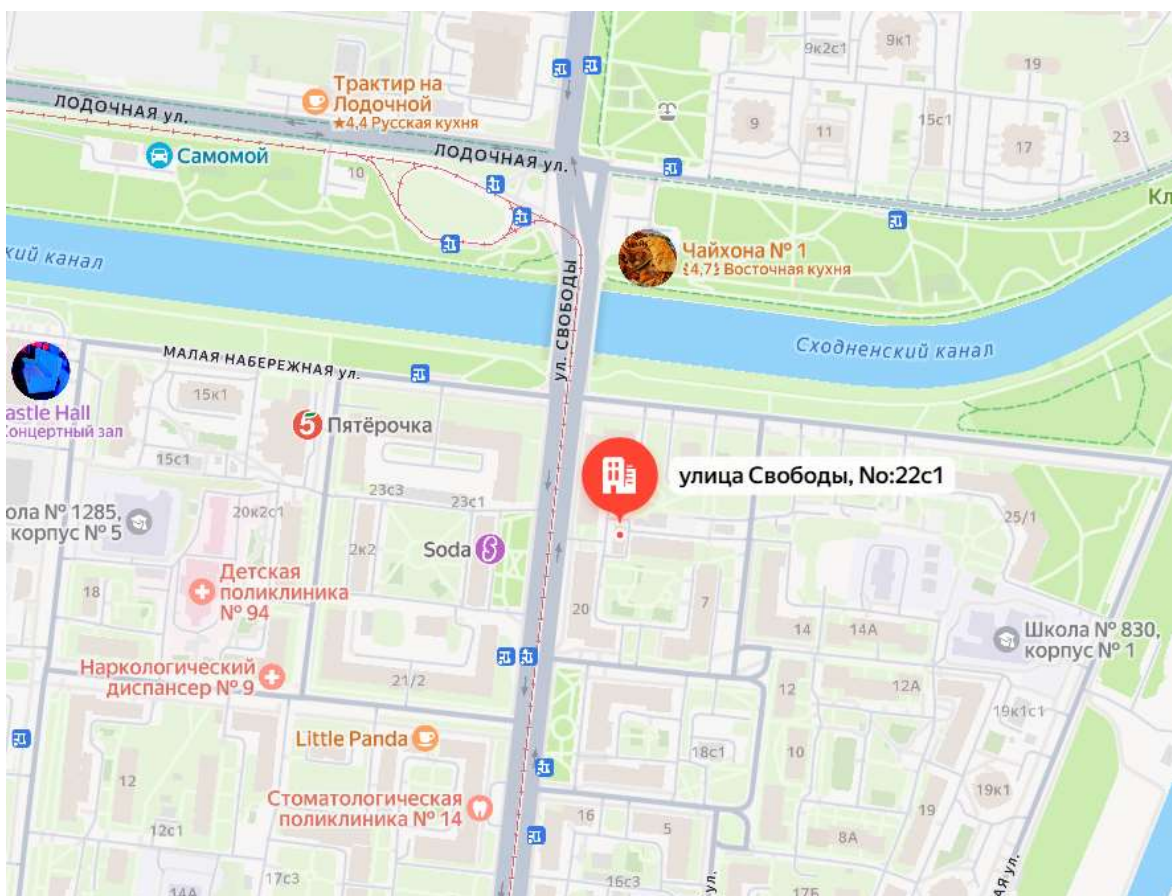
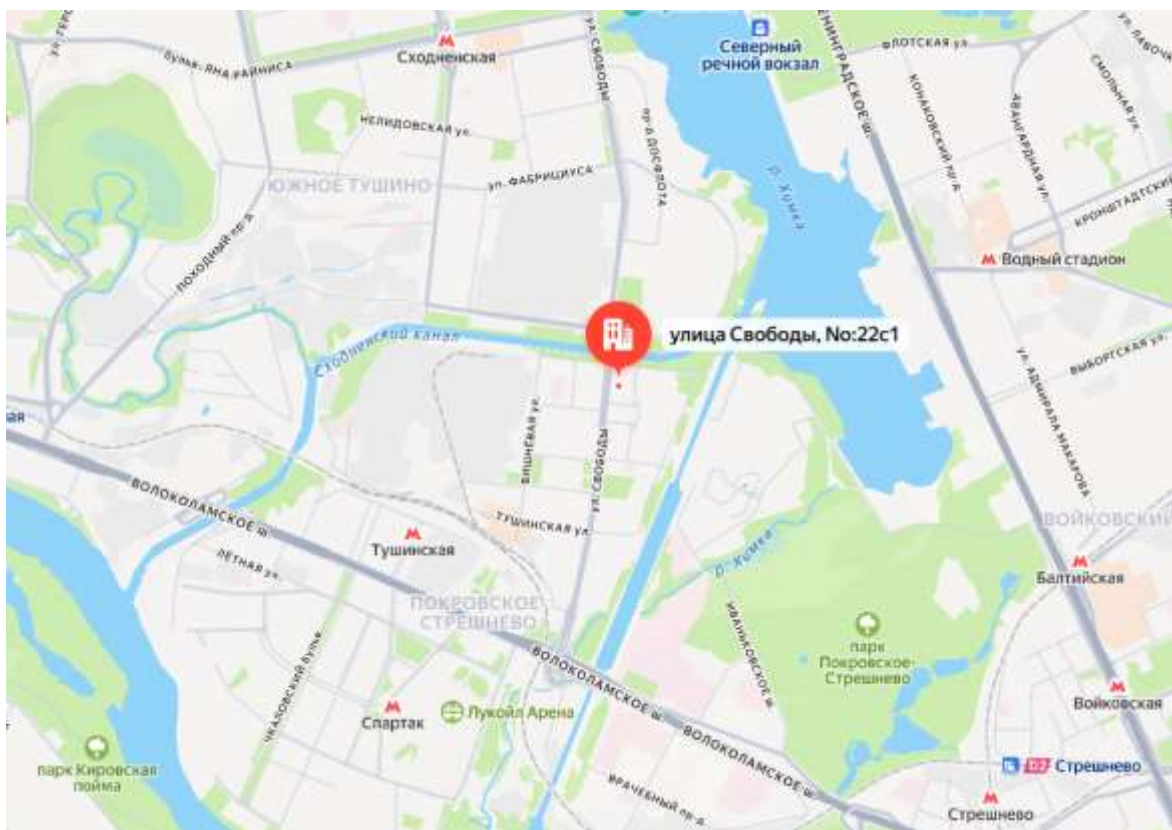
Таблица 11-2

Объекты капитального строительства (ОКС)	
Субъект права на земельный участок	Правообладатель: Российская Федерация Ограничения (обременения) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401
Имущественные права	Собственность №77-77-14/009/2010-565 от 16.07.2010 Право аренды №77-77-14/017/2012-970 от 26.06.2012 Основание: Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664
Ограничение (обременения) права	Аренда дата государственной регистрации: 17.07.2025 номер государственной регистрации: 77:08:0006002:1046-77/060/2025-3 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.06.2025 по 31.05.2028 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Индивидуальный предприниматель Волков Антон Андреевич сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют Документ основания: Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	сведения не предоставлены
Остаточная балансовая стоимость, руб.	сведения не предоставлены
примечание	Отсутствие данных по балансовой стоимости не влияет на итоговый результат справедливой стоимости объектов оценки
Земельный участок	
Вид права (оцениваемые права)	Право пользования земельным участком с КН 77:01:0002025:2522, площадью 1 445 кв.м, которое приобретает покупатель одновременно с переходом права собственности на здание (п. 3 ст. 552 ГК РФ и ст.35 ЗК РФ). На земельный

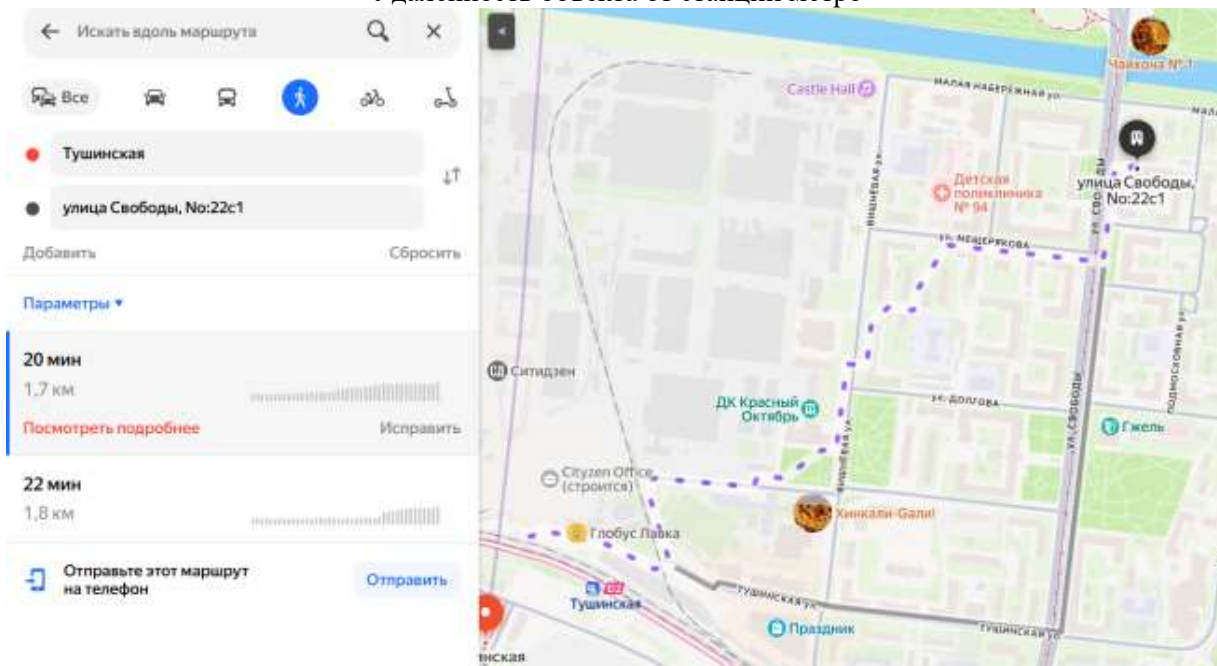
	участок заключен Договор аренды № М-01-061538 от 07.11.2023 г., арендатор – Общество с ограниченной ответственностью "ПСБ Страхование", ИНН: 7728306068
Субъект права на земельный участок	Правообладатель: Российская Федерация Ограничения (обременения) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401
Имущественные права	Собственность №77-77-14/009/2010-565 от 16.07.2010 Право аренды №77-77-14/017/2012-970 от 26.06.2012 Основание: Выписка из ЕГРН от 21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664
Ограничение (обременения) права	Аренда дата государственной регистрации: 17.07.2025 номер государственной регистрации: 77:08:0006002:1046-77/060/2025-3 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.06.2025 по 31.05.2028 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Индивидуальный предприниматель Волков Антон Андреевич сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют Документ основания: Выписка из ЕГРН от 30.03.2023г. № КУВИ-001/2023-70375422
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	сведения не предоставлены
Остаточная балансовая стоимость. Руб.	сведения не предоставлены
примечание	Отсутствие данных по балансовой стоимости не влияет на итоговый результат справедливой стоимости объектов оценки

Месторасположение объекта оценки на карте





Удаленность объекта от станции метро



Конфигурация земельного участка (Источник: <https://nspd.gov.ru/map>)

[Назад к найденным объектам](#)

Земельный участок: 77:08:0006002:37

[★](#)

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:08:0006002:37
Кадастровый квартал	77:08:0006002
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Развернуть
Площадь декларированная	1 102 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	36 514 461,44 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	33 134,72 руб./кв. м

The map view shows an aerial photograph of the area. The land plot is highlighted in purple. It is located near other buildings and streets. Labels like "24/9", "22", and "22 К" are visible on the map.

Расположение здания по данным кадастровой карты (Источник: <https://nspd.gov.ru/map>)

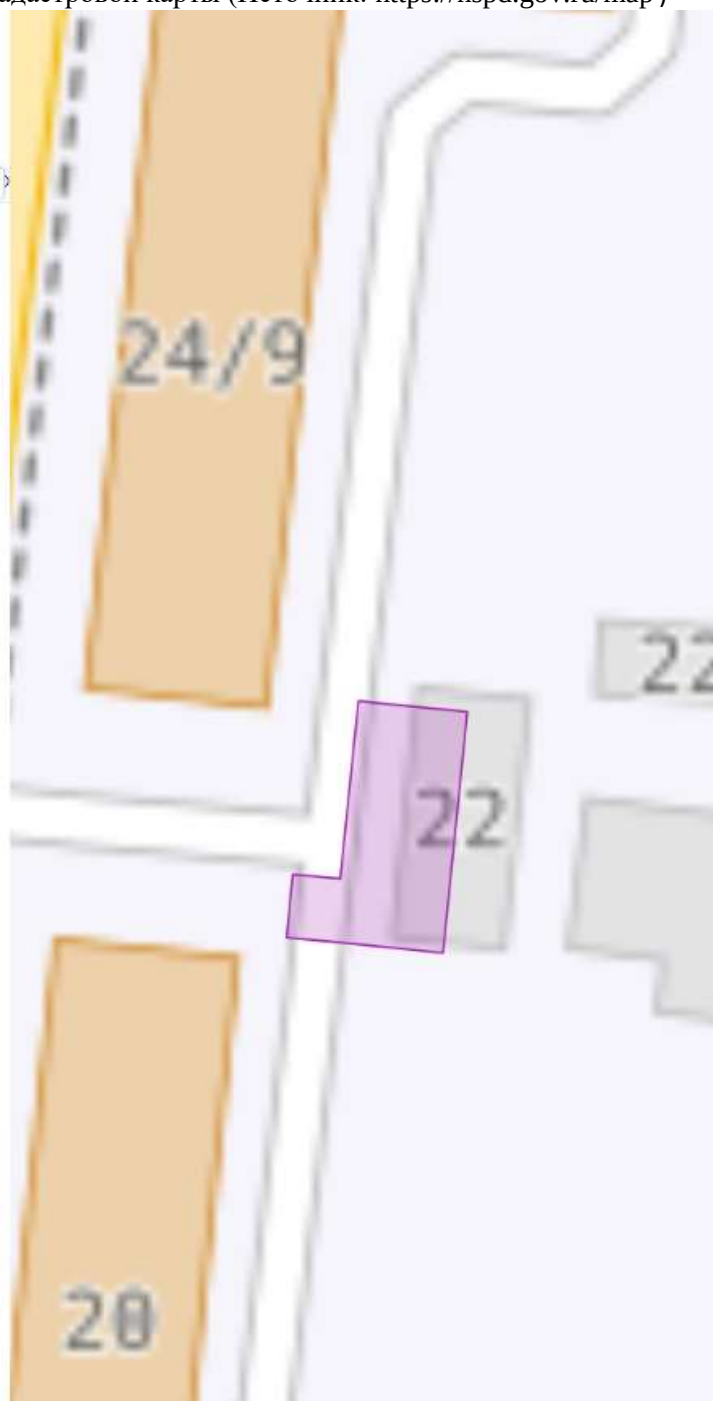
[← Назад к найденным объектам](#)

Здание: 77:08:0006002:1046



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча [→](#)

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	23.05.2012
Кадастровый номер	77:08:0006002:1046
Кадастровый квартал	77:08:0006002
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Развернуть ▾
Наименование	нежилое здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	599,9 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Государственная федеральная
Кадастровая стоимость	50 104 097,93 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	83 520,75 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	4
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Кирпичные
Завершение строительства	1956 г.
Ввод в эксплуатацию	1956 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-



Идентификация объекта оценки согласно данным Росреестра

Сведения об объекте

 **Здание** Дата обновления информации: 11.12.2025 ДЕЙСТВИЯ +++

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0006002:1046
Дата присвоения кадастрового номера	23.05.2012
Форма собственности	Государственная федеральная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Свободы, дом 22, строение 4
Площадь, кв.м	599.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	4
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1956
Год ввода в эксплуатацию	1956

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	50104097.93
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	11.12.2025

Ранее присвоенные номера

Условный номер	2113718
Условный номер	146277
Инвентарный номер	2743/6

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Хозяйственное ведение № 77-01/30-184/2001-13878 от 06.12.2001 Собственность № 77-77-13/006/2010-215 от 09.03.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-08:0006002:1046-77/060/2025-3 от 17.07.2025 № 77-08:0006002:1046-77/060/2025-4 от 17.07.2025

Сведения об объекте

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 21.03.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0006002:37
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Свободы, земельный участок 22/4
Площадь, кв.м	1102
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	36514461.44
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	11.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77-14/009/2010-565 от 16.07.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-14/017/2012-970 от 26.06.2012 Аренда № 77-77-14/017/2012-970 от 26.06.2012

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Общее описание месторасположения объекта оценки

Местоположение: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение

4

Развитость инженерной инфраструктуры: здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями.

Подъезд, транспортная доступность: объект оценки находится внутри квартала, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта.

Застройка близлежащего окружения – средней плотности, с преобладанием жилых объектов.

Экономическое местоположение: деловую активность района можно охарактеризовать как среднюю.

Рельеф почвы: спокойный, ровный.

Положительные характеристики расположения: объект оценки расположен внутри квартала.

Отрицательные характеристики расположения: не выявлено.

Анализ, комментарии, выводы

Объект оценки – нежилое здание с земельным участком, требует капитального ремонта, расположен внутри квартала.

Краткий обзор региона

Москва столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

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

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

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

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы

находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Москва находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Москве наступает в 12:30.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

Российская империя



В 1712 году столица России была переведена в Санкт-Петербург. В 1728 при Петре II в Москву был перенесён императорский двор, который находился здесь до 1732 года, когда Анна Иоанновна вернула его обратно в Санкт-Петербург. Москва сохранила статус «первопрестольной» столицы и была местом коронации императоров. Данный титул применяется для подчёркивания исторического старшинства Москвы как города, в котором впервые появился престол русского царя. В словаре Ф. А. Брокгауза и И. А. Ефрона Москва называется «первопрестольной столицей России». Толковый словарь С. И. Ожегова и Н. Ю. Шведовой трактует слово «первопрестольный» как обозначение старейшей столицы. Термин широко применяется в настоящее время во всех сферах общественной жизни как синоним и неофициальное название Москвы.

В 1755 году Михаилом Ломоносовым и Иваном Шуваловым по приказу императрицы Елизаветы основан Московский университет.

Во время Отечественной войны 1812 года Москва оказалась захвачена войсками Наполеона и сильно пострадала от пожара. По разным оценкам, в результате московского пожара сгорело до 80 % зданий. Процесс восстановления Москвы длился более тридцати лет, был построен Храм Христа Спасителя. К концу XIX века в Москве появился трамвай.

В 1851 году было открыто железнодорожное сообщение Москвы с Санкт-Петербургом.

В 1896 году в ходе мероприятий, приуроченных к коронации императора Николая II, на Ходынском Поле произошла крупная давка со значительным количеством жертв, получившая название «Ходынская трагедия».

В декабре 1905 года в Москве произошли революционные волнения и уличные баррикадные бои.

Современность



19—22 августа 1991 года в городе произошёл Августовский путч, организованный ГКЧП. К 1993 году конституционно-государственный кризис, возникший в результате противостояния президента и парламента, достиг своей кульминации. 3—4 октября 1993 года произошли попытка захвата телецентра «Останкино» и расстрел здания Верховного Совета («Белого дома»). Затем в городе произошли значительные перемены. В 1995 году были утверждены новые официальные символы столицы — герб, флаг и гимн города. Началось восстановление храмов, строительство полномасштабной копии взорванного большевиками Храма Христа Спасителя.

В конце 1990-х — начале 2000-х годов город впервые столкнулся с угрозой международного терроризма. В Москве произошло несколько террористических актов.

Начало 2000-х ознаменовалось капитальным архитектурным преобразованием. Город серьёзно перестраивается — строятся многоэтажные офисные здания, современная транспортная инфраструктура, элитное жильё, возник новый деловой центр — район «Москва-Сити». В то же время отмечается, что этот «строительный бум» приводит к разрушению исторического облика города, уничтожению архитектурных памятников и сложившейся городской среды. Серьёзную проблему представляет недостаточно развитая транспортная инфраструктура, приводящая к автомобильным пробкам и перегруженности общественного транспорта. Меры по созданию выделенных полос для общественного транспорта, строительство новых автомобильных эстакад и развязок, усиление контроля за движением (камеры автоматической видеофиксации нарушений, работа эвакуаторов), организация парковочного пространства, по мнению мэра Москвы, С. С. Собянина, привели к ускорению движения на 12 % в 2016 году, по сравнению с периодом 5-летней давности.

До 2010 года Москва имела статус исторического поселения, однако приказом Министерства культуры РФ от 29 июля 2010 года № 418/339 город был этого статуса лишён.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

В 2018 году Москва в числе других 11 городов приняла Чемпионат мира по футболу. К этому событию в городе построено несколько важных спортивных и инфраструктурных объектов.

Покрѳвское-Стрѳшнево — район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимѳнное внутригородское муниципальное образование. Занимает основную территорию бывшего города Тушино Московской области и одноимѳнного исторического района.

В соответствии со статьёй 5 Закона города Москвы от 5 июля 1995 года № 13-47 «О территориальном делении города Москвы» граница района Покровское-Стрешнево проходит: по оси Химкинского водохранилища, далее от плотины по оси Никольского тупика, северо-восточной и восточной границам территории парка «Покровское-Стрешнево», западной границе полосы отвода Малого кольца МЖД, оси полосы отвода Рижского направления МЖД, оси канала имени Москвы, оси русла реки Москвы, оси полосы отвода МКАД, оси полосы отвода Рижского направления МЖД, оси Походного проезда, далее на восток по оси русла реки Сходни, оси проезда № 4083, далее на юг по оси русла реки Сходни и оси деривационного канала до Химкинского водохранилища.

Район Покровское-Стрешнево граничит с районами Южное Тушино, Войковский, Щукино, Строгино и Митино.

Промышленные предприятия и зоны застройки

Одним из наиболее крупных предприятий, осуществляющих промышленную деятельность, является Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва, располагается по адресу: Вишнёвая улица, дом 7.

Другое машиностроительное предприятие — Государственное машиностроительное конструкторское бюро «Вымпел» имени И. И. Торопова.

В районе находятся завод железобетонных изделий и завод железобетонных конструкций.

Транспорт

По юго-западной границе района проходит Рижское направление Московской железной дороги. На территории района расположены платформа «Щукинская» и станция «Тушино», вместе с остановочным пунктом «Тушинская».

Также, в центре района проходит Таганско-Краснопресненская линия Московского метрополитена. Район обслуживают две станции: «Спартак» и «Тушинская». Первая обслуживает стадион «Лукойл арена» и микрорайон на месте бывшего Тушинского аэродрома, функционировавшего на этой территории до второй половины XX века.

Район обслуживают многочисленные автобусные маршруты. Через весь район проходят автобусы и электробусы маршрутов 356, е30 и е30к, соединяющие районы Митино, Покровское-Стрешнево, Сокол, Аэропорт и другие с Белорусским вокзалом, Замоскворецкой линией метро и центром Москвы. Большая часть маршрутов начинается у станции метро «Тушинская» и уходит в расположенные на севере и северо-западе районы, а также в подмосковный город Красногорск. Район обслуживает единственный магистральный маршрут м1, заканчивающийся перед Каналом имени Москвы в западной части района.

На западе района проходит трамвайная линия маршрута № 6, связывающий Братцево, станцию метро «Сходненская», Северное и Южное Тушино со станцией метро «Сокол».

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

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки
О текущей ситуации в российской экономике. Апрель 2026 года.

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2026 года рост ВВП продолжился - +1,3% г/г после +1,9% г/г в марте. С исключением сезонного фактора динамика ВВП составила - 0,5% м/м SA. В результате по итогам 4 месяцев 2026 года экономика в целом выросла на +0,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле 2026 года вырос на +1,9% г/г после +2,3%

г/г в марте. С исключением сезонности выпуск увеличился на +0,3% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в апреле немного увеличился по сравнению с предыдущим месяцем - до +3,1% г/г после +3,0% г/г в марте. С исключением сезонного фактора +0,7% м/м SA. По итогам 4 месяцев 2026 года рост обрабатывающих производств составил +0,3% г/г.

4. Динамика объемов строительных работ в апреле составила -5,0% г/г после -1,9% г/г в марте, в т.ч. на фоне эффекта высокой базы прошлого года (апрель 2025 года +6,4% г/г после +1,7% г/г в марте 2025 года). За 4 месяца 2026 года в целом темпы строительства -8,4% г/г.

5. Объемы оптовой торговли в апреле увеличились на +2,3% г/г после роста на +8,0% г/г месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,3% г/г.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в апреле составила -0,5% г/г, как и месяцем ранее. По итогам 4 месяцев 2026 года выпуска продукции сельского хозяйства сохранился на уровне прошлого года (0,0% г/г).

По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса выросло на +0,2% г/г после +0,9% г/г в марте, молока - изменилось на -1,0% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее, яиц - выросло на +1,7% г/г после +2,8% г/г. По итогам 4 месяцев 2026 года динамика производства мяса, молока и яиц составила -0,2% г/г, -0,4% г/г и +2,0% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в апреле увеличил темпы роста до +9,7% г/г после +1,3% г/г в марте в основном за счёт ускорения роста на железнодорожном транспорте до +4,1% г/г после +0,9% г/г в марте. По итогам 4 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +0,3% г/г.

8. В апреле 2026 года темпы роста потребительской активности в целом практически не изменились.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в апреле вырос на +5,8% г/г в реальном выражении после +5,9% г/г месяцем ранее. В целом рост потребительской активности за 4 месяца 2026 года составил +4,2% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +6,5% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в марте. Основной фактор ускорения темпов - рост розничных продаж легковых автомобилей (+40,6% г/г в апреле). По итогам 4 месяцев 2026 года оборот увеличился на +4,3% г/г.

Платные услуги населению¹ в апреле выросли на +3,4% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее. За 4 месяца 2026 года показатель увеличился на +3,5% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +6,2% г/г после +7,3% г/г в марте. За 4 месяца 2026 года оборот увеличился на +6,5% г/г.

9. Инфляция в апреле составила 5,58% г/г после 5,86% г/г в марте. По состоянию на 1 июня 2026 года инфляция год к году 5,39% г/г. С начала года по 1 июня потребительские цены выросли на 3,37%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в апреле увеличился на +1,9% г/г после +0,5% г/г в марте. В целом по промышленности в апреле рост на +5,5% г/г после снижения на -1,8% г/г месяцем ранее.

10. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем с начала июня 71,71 рубля за \$ (на 3 июня 72,56 руб. за \$), что на 1,8% крепче среднего уровня мая (72,99 руб. за \$) и на 6,8% крепче апреля (76,91 руб. за \$). С начала 2026 года рубль укрепился на 7,2%.

11. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в двух предыдущих месяцах - 2,2% рабочей силы. В марте 2026 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат сохранился, но его темпы начали замедляться: номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г против +15,0% г/г в феврале и составила 112 654 рубля, реальная - +8,1% г/г против +8,6% г/г.

За 1 квартал 2026 года рост номинальной заработной платы составил +15,1% г/г, реальной - +8,7% г/г (+11,2% г/г и +4,3% г/г соответственно в 4 квартале 2025 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																	
ВВП	0,2	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,0	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-8,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	0,3	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3	4,9	3,0	7,6	11,1	10,0
Суммарный оборот	4,2	5,8	3,8	5,9	2,6	2,6	4,1	5,2	4,5	3,4	3,0	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	4,3	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,5	3,4	3,5	4,4	3,3	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	6,5	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,3	9,7	-2,8	1,3	0,3	-9,8	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,5	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	0,3	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	5,8	5,6/5,4 ¹	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-1,7	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-16,3	13,8	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	0,0	1,9	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	-	-	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,6	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,9	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,5	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,7	1,8	1,8	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ В апреле 2026 г. / по состоянию на 1 июня 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,5	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-3,8	0,6	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	2,5	6,0	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-8,5	-1,9	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,1	3,4	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	0,2	1,4	-0,2	3,1	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	1,0	1,6	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,9	-1,8	4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-2,2	8,8	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-5,7	1,4	-8,2	-3,0	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,3	11,4
текстильные изделия	-0,7	1,7	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-10,2	0,1	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-0,7	5,4	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-8,7	-5,5	-9,9	-6,8	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	-5,3	-1,8	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-9,7	-7,8	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,1	-6,6	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-9,2	-0,5	0,8	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,8	1,9	0,4	1,9	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	-2,0	-2,4	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	12,3	15,4	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,2	4,4	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,9	-4,1	-10,9	-7,5	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/?ysclid=mqknlzx4y766008219

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в геополитике и мировой экономике хаоса растёт и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне высокой ключевой ставки БР и низких ипотечных ставок при отсутствии инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен объектов, подстёгиваемый потребительской и промышленной инфляцией, и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов

населения и бизнеса. Это временно стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-март 2026 года в России заключено **170 463** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **8 %** больше, чем за январь-март 2025 года (**157 561**), но на **5 %** меньше, чем за январь-март 2024 года (**179 687**). По всем субъектам РФ - см. приложение.

Количество сделок с новым жильём и динамика по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
	Янв-март 2026	Янв-март 2025	Янв-март 1 кв.2024	динамика 1 кв.26/25	динамика 1 кв.26/24	Янв-март 2026	Янв-март 2025	Янв-март 2024	динамика 1 кв.26/25	динамика 1 кв.26/24
Российская Федерация*	170 463	157 561	179 687	1,08	0,95	158 582	150 215	168 435	1,06	0,94
Всего по Центральному ФО	51 094	59 265	59 762	0,86	0,85	46 668	56 673	54 720	0,82	0,85
Всего по Северо-Западному ФО	22 804	19 326	23 930	1,18	0,95	22 258	18 601	22 633	1,20	0,98
Всего по Южному ФО	23 411	19 822	25 998	1,18	0,90	19 787	18 590	23 817	1,06	0,83
Всего по Северо-Кавказскому ФО	5 735	4 390	4 665	1,31	1,23	4 964	3 836	4 016	1,29	1,24
Всего по Приволжскому ФО	27 003	21 375	23 152	1,26	1,17	26 433	20 076	22 384	1,32	1,18
Всего по Уральскому ФО	16 817	14 181	18 142	1,19	0,93	16 121	14 041	17 828	1,15	0,90
Всего по Сибирскому ФО	13 299	10 342	16 069	1,29	0,83	13 142	10 092	15 544	1,30	0,85
Всего по Дальневосточному ФО	10 300	8 860	7 889	1,16	1,31	9 209	8 306	7 413	1,11	1,24

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации.

Рост удельных цен объектов недвижимости за январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,

- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья сопровождалось замедлением необоснованного роста цен, наблюдаемого в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года и в 1 квартале 2026 года на фоне падения объемов строительства и ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентируется на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости стабильно низкоактивен, прослеживается тренд роста цен и умеренный спрос, обусловленные обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения (отдельные отрасли промышленности (пищевой, производство транспорта, электроники, а также сельскохозяйственное производство). Низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству

строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

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

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и равномерный рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники: Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 16.06.2026 года. (<https://www.statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>).

Социально-экономическое положение Москвы январь-апрель 2026 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



	Апрель 2026 г.	В % к		Январь- апрель 2026 г. в % к январю- апрелю 2025 г.	Справочно		
		марту 2026 г.	апрелю 2025 г.		апрель 2025 г. в % к		Январь- апрель 2025 г. в % к январю- апрелю 2024 г.
					марту 2025 г.	апрелю 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	х	101,7	112,6	112,2	94,2	105,2	108,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	1 434 337,6	111,2	137,1	110,3	94,5	100,1	104,0
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	461,7	108,9	85,5	99,4	161,9	168,8	134,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	724 326,6	93,3	107,8	105,4	96,8	104,6	104,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	421 278,5	104,3	102,1	102,6	106,0	102,3	102,9
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	105,0	105,0	100,5	108,9	109,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	104,4	108,9	104,2	101,1	98,6	104,3
Численность официально зарегистрированных безработ- ных на конец периода, человек	11 740	98,8	98,1	96,8	104,3	62,6	60,8

	Март 2026 г.	В % к		Январь- март 2026 г. в % к январю- марту 2025 г.	Справочно		
		февралю 2026 г.	марту 2025 г.		март 2025 г. в % к		Январь- март 2025 г. в % к январю- марту 2024 г.
					февралю 2025 г.	марту 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	1 366 709,8	х	х	100,1	х	х	101,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	219 617,5	110,7	116,3	120,4	118,3	105,6	109,8
реальная	х	110,2	110,5	114,6	117,9	96,8	100,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	501 258,0	249,8	74,1	72,2	51,4	31,0	89,3

¹⁾ Данные за январь-март 2026 г., январь-март 2026 г. к январю-марту 2025 г., январь-март 2025 г. к январю-марту 2024 г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹⁾ в январе-апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,3%.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец марта 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей составляло 0,7 тыс. голов (из него коров - 0,5 тыс.), свиней - 0,02 тыс., овец и коз - 1,2 тыс., птицы - 5,9 тыс. По сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 10,1%, птицы - на 18,4%, поголовье коров увеличилось на 35,3%, свиней - на 14,3%, овец и коз - на 34,3%.

В январе-марте 2026 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9,5 тонн, молока - 216,3 тонны, яиц - 105,2 тыс. штук.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2026 г. составил 228 427,2 млн рублей или 106,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 126,4% к марту 2026 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-апреле 2026 г. составил 662 703,4 млн рублей или 94,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в апреле 2026 г. на 108 774,9 млн рублей или 103,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-апреле 2026 г. выполнено работ и услуг на 321 822,1 млн рублей или 94,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство.

В апреле 2026 г. организациями-застройщиками возведено 20 жилых дома. Населением построено 98 жилых дома, из них 42 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 341 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 461,7 тыс. кв. м.

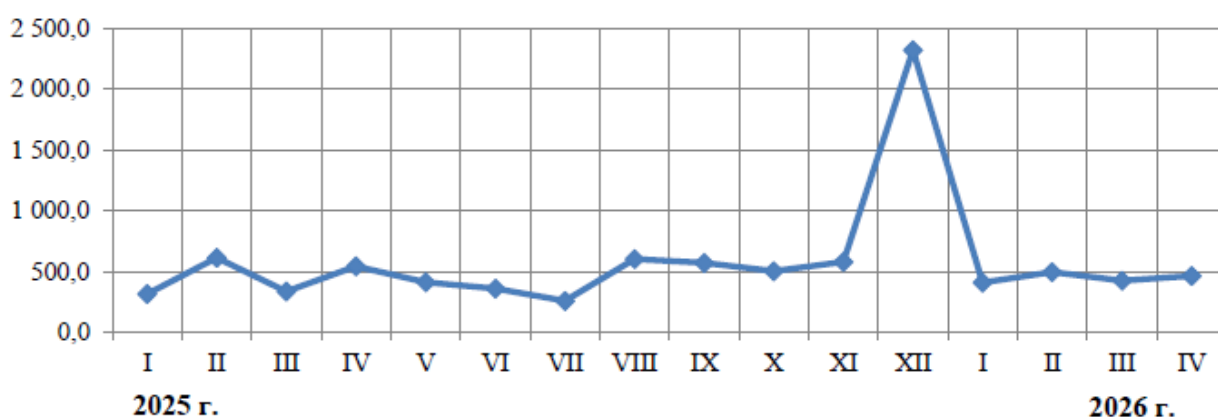
В апреле 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,4 тыс. кв. метров (из них 6,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 3,6% от общего объема жилья, введенного в апреле 2026 г.

В январе-апреле 2026 г. организациями-застройщиками возведено 85 жилых зданий. Населением построено 824 жилых дома, из них 408 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 33 005 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 786,7 тыс. кв. метров.

В январе-апреле 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 130,0 тыс. кв. метров (из них 53,6 тыс. кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 7,3% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2026 года.

Динамика ввода в действие жилых домов

тыс. кв. м общей площади



Согласно результатам выборочного обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 мая, индекс предпринимательской уверенности строительных организаций в II квартале 2026 г., рассчитанный исходя из прогнозных оценок численности занятых и фактической оценки портфеля заказов, составил -14.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе-апреле 2026 г. составил 2 760,4 млрд рублей, или 105,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-апреле 2026 г. составил 1 268,2 млрд рублей (или 98,2% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года), непродовольственными товарами – 1 492,2 млрд рублей (112,3% соответственно).

В апреле 2026 г. оборот розничной торговли на 97,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,1% (в апреле 2025 г. – 97,6% и 2,4% соответственно).

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/>

Вывод: на основании анализа приведенной информации можно сделать вывод о том, что влияния социально-экономической и политической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки не выявлено.

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Среди видов офисной недвижимости выделяют **офисные центры, бизнес-парки и особняки**. Разделение на форматы помогает быстро и точно оценить здание, учесть его местоположение.

Одним из отличий **офисных центров (деловых и бизнес-центров, офисных зданий)** является расположение в деловых зонах города. За счет высокого спроса на подобные помещения, их строительство, эксплуатация и развитие могут быть запланированы в уже сформировавшихся районах или стать основой для формирования новых деловых зон.

При реализации проекта строительства и продвижения офисного центра, будь то новый объект или часть перспективной бизнес-инфраструктуры, необходимо провести анализ его соответствия основным критериям месторасположения, таких как наличие крупных транспортных артерий города, удобное расположение относительно деловых и центральных частей города. Такой подход гарантирует успешность проекта и привлекательность офисного центра для арендаторов.

Бизнес-парки (офисные комплексы) являются уникальными комплексами малоэтажных зданий, расположенных за пределами городской черты, но при этом находящихся близко к основным транспортным магистралям.

Ключевое преимущество такого расположения - низкая стоимость земли. Это открывает возможность приобретения (или аренды) высококачественных помещений по ценам, значительно ниже по сравнению с традиционными деловыми районами. Основными клиентами бизнес-парков являются компании, чей бизнес не требует присутствия в престижном центре города.

Также существует понятие "технопарк" - комплекс коммерческой недвижимости, специализированный на предприятиях в сфере технологий. Включает в себя не только офисные помещения, но и жилые здания для сотрудников и арендаторов, гостиницы, парковки и производственные площадки, где можно разместить производственные мощности, соответствующие специализации технопарка.

Концепция бизнес-парка позволяет управляющему недвижимостью (девелоперу) в полной мере учитывать потребности клиентов, обеспечив возможность реализовать их корпоративную идентичность. Так, клиенты могут занимать отдельные небольшие здания, украшать их собственными логотипами и оформлять в своем фирменном стиле, что невозможно делать в обычных офисных центрах, где расположены разные компании без особых прав на пространство и фасады.

Особняки (административные здания) относятся к элитной недвижимости. Их отличают малые габариты, красивая архитектура и расположение в историческом районе. Зачастую в них располагаются корпоративные резиденции крупных компаний. Реконструкция и строительство этого формата зданий требует значительных капитальных вложений, так как должно руководствоваться законодательством в сфере охраны памятников архитектуры и истории.

(Источник: <https://valrus.com/services/otsenka/otsenka-ofisnykh-pomeshcheniy/>).

В соответствии с классификацией объектов офисной недвижимости (источник: Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025) объект оценки относится к **классу качества С**. Критерии определения класса качества здания приведены в таблице ниже.

Описание классификации объектов офисного назначения

Таблица 12-1

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания; современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основным магистралям и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «сдержаннее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

В данном отчете рассматривается вопрос о рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка. Нежилое здание в зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости принадлежит к сегменту рынка нежилой недвижимости коммерческого назначения, по характеру полезности- к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке - к распространённым объектам, по экономической активности региона- к активному рынку, по степени готовности- готовые объект недвижимости.

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

В соответствии с п. в) ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru> и др.), не было найдено достаточное количество предложений о продаже и сдаче в аренду зданий офисного назначения, расположенных в СЗАО г. Москвы, в связи с чем география поиска предложений была расширена. В качестве сопоставимых аналогов были приняты предложения о продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости, расположенных в месте расположения объектов оценки (округ), а также в других автономных округах города с учетом проведения в расчетах необходимых

корректировок на местоположение, а также сопоставимых по совокупности признаков с объектами оценки:

- Назначение: недвижимость офисного назначения;
- Тип: здания с земельным участком;
- Месторасположение: г. Москва;
- Площадь: от 300 кв. м до 2000 кв.м.

Предложения об *продаже нежилого здания* представлены в *Таблице 12-2*

Предложения об *аренде нежилого здания* представлены в *Таблице 12-3*

Анализ рынка предложений о продаже объектов офисного назначения, сопоставимых с объектами оценки

Таблица 12-2

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Площадь з/у, кв. м	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Цена за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	Дата объявления	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
1	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, 27	1 504,9	1122	225 000 000	149 512	24.06.2026	Трёхэтажный особняк с цоколем и мансардой на улице Василия Петушкова в районе Южное Тушино. Здание из красного кирпича украшено белыми филёнками и наличниками. Центральный вход расположен со стороны улицы, три запасных выхода во внутреннем дворе. Внутри смешанная планировка, выполнен качественный ремонт, высота потолков 3,5 метра. Проведены центральные коммуникации, система кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция. Электрическая мощность составляет 149 кВт. Для безопасности установлены система видеонаблюдения и пожарная сигнализация. На огороженной территории площадью 1 122 м² предусмотрена наземная парковка на 25 машин. Особняк подходит под арендный бизнес или для размещения медицинской клиники, офиса, образовательного учреждения. Главное о локации. Особняк расположен на первой линии домов в зелёном районе недалеко от парка "Сходненский ковш", усадьбы Братцево и парка у реки Сходни в Путилково. Удобный выезд на Волоколамское шоссе, дорога до МКАД занимает 4 минуты, а до ТТК — 17 минут. Дорога до станции МЦД "Трикофажная" занимает 12 минут пешком. Комментарий эксперта. Меня зовут Александр Болодурин — брокер компании Whitewill. Я отвечаю за продажу этого лота. Свяжитесь со мной, чтобы получить расширенную презентацию, больше фотографий или договориться о просмотре. Могу провести экскурсию по локации и познакомить вас с этим домом.	https://www.cian.ru/sale/commercial/323320986/	Не принят в качестве аналога, продается особняк 1917 года
2	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 87С1	4 949,0	8300	1 000 000 000	202 061	25.06.2026	Отдельно стоящее четырёхэтажное здание площадью 4949 кв.м. Год постройки 1961. Высокие потолки.- 4.метра Стены кирпичные. перекрытия железобетонные. Выделенная электрическая мощность 200 кВт с возможностью увеличения. Земельный участок площадью 0,83 га в аренде на 49 лет. Центральные коммуникации, железобетонные перекрытия. Удобный выезд на а МКАД и Волоколамское шоссе. Парковка на огороженной территории не менее 70	https://www.cian.ru/sale/commercial/322922269/	Не принят в расчет по фактору масштаба

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Площадь з/у, кв. м	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Цена за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	Дата объявления	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
							машиномест. В настоящее время сдано в краткосрочную аренду одному арендатору. Объект 3504-8176.		
3	Москва, СЗАО, р-н Щукино, Авиационная ул., 68К5	484,3	578	169 505 000	350 000	24.06.2026	- Общая площадь здания 484,3 м2 - Двухэтажное здание - Кабинетная планировка 1 этаж - 237,9 м2 2 этаж 246,4 м2 - Здание с отделкой - Центральное отопление, водоснабжение и электроснабжение - Несколько отдельных входов/выходов - Вся современная инженерия - Парковочная зона во дворе на 8 мест - Земельный участок в аренде у Москвы до 2068 г. - Форма договора ДКП2 этаж 246 м в аренде МАП 680тыс ГАП 8 160 тыс рубПотенциальный доход при сдаче 1-го этажа в аренду МАП~ 480тыс ГАП 5 760 тыс руб	https://www.cian.ru/sale/commercial/330676466/	Не принят в качестве аналога, объект не сопоставим по классу объекта
4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Красноармейская ул., 34А	524,0	764	130 000 000	248 092	24.06.2026	Отдельно стоящее здание 524 м2 расположено на участке 764 м2. Земельный участок в аренде до 2066 года. Инженерные коммуникации центральные. Здание 1952 года постройки. Полная реконструкция в 2000 году. Стены - кирпич, перекрытия - железобетонные. Высота потолков 3 метра. Своя парковка на 3 авто. В настоящее время здание сдано в аренду под алко-маркет, студию массажа и офисы. 5 минут пешком от станции метро Аэропорт. МАП 850 тыс.руб. ВРИ участка: культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); здравоохранение (3.4) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)). Объект 3504-8213.	https://www.cian.ru/sale/commercial/326689824/	Принят в качестве аналога
5	Москва, СЗАО, р-н Покровское-	924,6	1532	308 244 400	333 381	24.06.2026	ОБОРУДОВАННЫЙ МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР! ПЛАТИМ БОНУС. Здание расположено в западном	https://www.cian.ru/sale/commercial/331277086/	Оборудованный медицинский

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Площадь з/у, кв. м	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Цена за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	Дата объявления	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
	Стрешнево, Полесский проезд, 16С3						округе Москвы, относится к числу самых экологически благополучных и имеет развитую деловую и социальную инфраструктуру.Налоговая: 33. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Описание помещения: Медицинский центр с дорогим диагностическим и иным оборудованием. Всего 3 уровня - подвал, 1 и 2 этажи.Подвал - 194,3 м2 - потолок - 2,58 м,1 этаж - 344,3 м2 - потолок - 3,52 м,2 этаж - 362,9 м2 - потолок 2,90 м.Выделенная мощность на здание 240 кВт. Площадь земельного участка - 1 532 м2.Планировка: кабинетная. Дизайнерский ремонт. Подходит под: медцентр. Мебель. Высокие потолки. Высота потолка: 3.52м. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 20. Лот 25109-88		центр. Не принят в качестве аналога
6	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 5К4	842,2	3 849	135 000 000	160 294	23.06.2026	Продажа отдельно стоящего здания 832 м² с участком 0,38 га 24/7 доступ СетуньПолностью автономное отдельно стоящее административное здание с собственной огороженной территорией, воротами и парковкой.Адрес: Толбухина 5 к.4Основные характеристики:— Стоимость: 135 000 000 Р с НДС— Участок: 0,38 га— Общая площадь: 832,2 м² По этажам:— 1 этаж — 336,9 м²— 2 этаж — 334,7 м²— Подвал — 160,6 м²— Пятно застройки: 444 м²— Этажность: 2 этажа + подвал— Планировка: кабинетнаяОснащение:— Все центральные коммуникации— Несколько мокрых точек— 2 кухни— СКУД (система контроля доступа)— Видеонаблюдение— Отдельный вход/входы— Полная автономия от соседейКлючевые преимущества:— Отдельно стоящее здание— Полностью огороженная территория с воротами— Большой земельный участок— Своя парковка— Доступ 24/7— Отличная транспортная доступность— Готово к эксплуатации— Ворота + шлагбаум— Благоустроенный участок с яблоневым садом— Пространство для маневрирования, хранения или доп. использованияЛокация:— 900 м до МЦД Сетунь— Удобный выезд на Можайское шоссе и МКАДБыстрый выход на сделку. Оперативный показ.	https://www.cian.ru/sale/commercial/330516806/	Принят в качестве аналога

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Площадь з/у, кв. м	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Цена за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	Дата объявления	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
7	Москва, САО, р-н Ховрино, Смольная ул., 24Б	5 600,0		430 000 000	76 786	05.06.2026	Четырёхэтажное здание с подвалом и просторной парковкой. Здание в собственности, земельный участок в аренде на 49 лет, права пользования определены. Заполнено арендаторами, в том числе есть площадь под продуктовый супермаркет. Можно использовать самостоятельно или как готовый арендный бизнес. Хорошая окупаемость с перспективой увеличения арендного потока за счёт застройки земельного участка или эксплуатации парковочного пространства. Пешая доступность двух станций метро, рядом автобусная остановка. Высокий пешеходный и автомобильный трафик.. Ответственный специалист: Вольнский Виктор	https://www.cian.ru/sale/commercial/330809687/	Не принят в качестве аналога, продается пристроенное помещение.
8	Москва, САО, р-н Головинский, Смольная ул., 8С1	3 200,0	-	547 900 000	171 219	24.06.2026	1188900. Предлагаем к приобретению отдельно стоящее здание, площадью 3 200 кв. м., расположенное в Головинском районе. Без комиссии для покупателя.Преимущества объекта: -вторая линия;-14 минут пешком от станции метро Водный стадион;-центр жилого массива;-развитая инфраструктура в окружении, рядом располагаются сетевые арендаторы: магазины Магнит и КиБ, пункты выдачи заказов ВБ и Озон, сетевая аптека Вита, и т.д.;- активный автомобильный и пешеходный трафик;- открытая планировка на 1 этаже, кабинетная на 2 и 3 этажах (по 70-100 кв. м.);-витринное остекление;- место для вывески;-лифт грузоподъемностью 1 т.;- объект подключен ко всем городским инженерным коммуникациям;-парковка перед фасадом на собственной территории на 30 машиномест;-рядом остановка общественного транспорта.Технические параметры объекта:-несколько отдельных входов в здание, в том числе для заезда авто на 1 этаж;-площадь по этажам:технический подвал 200 кв. м., первый этаж - 1 000 кв. м.,2 и 3 этажи площадью по 1 000 кв. м.;- электрическая мощность: 240 кВт;-высота потолков: 3 м.Объект незавершенного строительства. Разрешение на строительство получено. Объект готов на 97%, ввод в эксплуатацию 3 квартал 2026 года.Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!	https://www.cian.ru/sale/commercial/331335862/	Не принят в расчет, объект незавершенного строительства
9	Москва, САО, р-н Дмитровский,	775,0	830	100 000 000	129 032	24.06.2026	ID 62689 Продается здание площадью 775 м2 расположенное в пяти минутах пешком от станции метро Яхромская. 1 этаж. Высота потолков до конька 6	https://www.cian.ru/sale/commercial/325105788/	Не сопоставим по состоянию отделки, здание

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Площадь з/у, кв. м	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Цена за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	Дата объявления	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
	Дмитровское ш., 107С12						м, в стене 4 м. Электрическая мощность 150 кВт. Получены ТУ на канализацию и водоснабжение. Земельный участок 830 м2 в собственности, категория земель "Земли населенных пунктов", ВРИ "Объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7.), объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9). Окружение густонаселенный жилой массив. Рядом строится школа. 8 минут пешком от станции метро Яхромская Номер в базе: J62689		требуется капитальный ремонт
10	Москва, САО, р-н Дмитровский, ул. Софьи Ковалевской, 22С2	1 580,7	1753	300 000 000	189 789	24.06.2026	Арт. 95458663. Подписан эксклюзивный договор. Отдельно стоящее здание, 1560 квадратных метров, под офис, ресторан, банк, магазин (кроме продуктов), салон, гостиницу. На данный момент сдано в аренду под хостел. В помещении выполнена стандартная отделка, Внутренний двор. 25 парковочных мест, помещение оборудовано вентиляцией, Высокие потолки .высота потолка 3.8 метра, доступная мощность 120 кВт Все коммуникации (Хв, Гв) прямые договоры. Выделенная мощность 100 кВт. 3У - 1 753м2 в долгосрочной аренде до 2067 года.	https://www.cian.ru/sale/commercial/331474142/	Продается не право собственности на строение.
11	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 50	401,3	-	109 000 000	271 617	25.06.2026	Офисный особняк представительского класса в Москве. Первая линия домов. Все коммуникации — магистральные, энергоснабжение комплекса обеспечивается собственной трансформаторной подстанцией. Огороженная круглосуточно охраняемая территория с ландшафтным дизайном. Теплый гараж и охраняемая парковка. Окна во двор, вид на водохранилище и парк (до водохранилища и парка — менее 100 м) Управляющая компания. Солидные соседи Престижность данного предложения состоит в уникальности местоположения, клубном статусе офисного комплекса. Клубный характер офисного комплекса определяется тем, что он состоит из 11 таунхаусов и 2 особняков, то есть у Вас будет всего 12 соседей и тем самым вы будете избавлены от обычного для многоквартирных офисных комплексов человеческого муравейника, отрицательно влияющего как на статус офиса, так и на его безопасность.	https://www.cian.ru/sale/commercial/331492768/	Продается таунхаус, недостаточно данных о состоянии отделки, земельном участке.

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Площадь з/у, кв. м	Цена предложения, руб. с учетом НДС	Цена за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	Дата объявления	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
12	Москва, САО, р-н Коптево, 3-й Новомихалковский проезд, 3А	1 285,9	1 911	194 000 000	150 867	17.06.2026	Вашему вниманию предлагается уникальный объект - отдельно стоящее 3-х этажное здание! Ожидаемый МАП от 2м, ГАП от 24м, окупаемость до 8 лет. Можно дополнительно увеличить эффективную площадь за счет достройки мансардного этажа. Так же возможно сдавать в аренду трубу, от не действующей котельной, операторам сотовой связи, как вышку. Земельный участок, около 2 соток, в аренде у города на 25 лет, с преимущественным правом пролонгации. Собственная, огороженная, парковочная и разгрузочная зона. Здание находится внутри жилого массива, на второй линии от основной дороги, вокруг много бесплатных парковочных мест, рядом поликлиника (с тупиковой проезжей частью, граничащей со зданием), школа, жилые дома. Район с более чем развитой инфраструктурой, старой центральной части Москвы, что позволяет использовать здание под широкий спектр производств или услуг. Продажа по ДКПН, лично собственником, документы первичные, здание покупалось у города, планировка полностью согласована в бти, по запросу вышлем технический паспорт, поэтажный план и экспликацию, а так же любые документы, подтверждающие право собственности и договорные отношения с арендатором. Показы по договоренности.	https://www.cian.ru/sale/commercial/322952340/	Принят в качестве аналога
	минимум				76 786				
	максимум				350 000				
	среднее				205 585				

Выводы:

- диапазон цен предложений по продаже сопоставимых объектов составил от 76 786 руб./кв. м до 350 000 руб./кв.м. при среднем значении 205 585 руб./кв.м.

Источник- расчетные данные ООО «Оценка Столицы»

Анализ рынка предложений о сдаче объектов офисного назначения (аренда), сопоставимых с объектами оценки

Таблица 12-3

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Ставка аренды, руб. в мес.	Ставка аренды за 1 кв.м, мес.	Дата публикации	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
1	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Таллинская ул., 10	1 125,6	2 814 000	2 500,00	25.06.2026	СОБСТВЕННИК! Аренда отдельно стоящего здания (ОСЗ) — 1125,6 м² Локация: ул. Таллинская (800 м до м. Строгино, 850 м до МКАД). Назначение: Торговое / ПСН / Бытовое обслуживание. Параметры площадей Общая площадь: 1125,6 кв. м, из них: • 1 этаж: 331,9 кв. м • 2 этаж: 392,8 кв. м • Антресоль: 7,6 кв. м • Подвал и техподполье: 400,9 кв. м (178,4 + 222,5) Технические характеристики • Электричество: 100 кВт (с возможностью увеличения). • Планировка: Свободная. • Потолки: Высота 3 3,4 м. • Коммуникации: Все центральные. • Входные группы: 4 отдельных входа + зона разгрузки с подъемником. • Остекление: Витринные окна на 1-й линии. Инфраструктура и участок • Земельный участок: 840 кв. м (в аренде). • Парковка: Собственная зона за зданием и стихийная вдоль дороги. • ВРИ: Бытовое обслуживание (3.3), объекты торговли и общепита (1.2.5). • Здание: Капитальное строение 1983 г.п. Главные преимущества: 1. Первая линия: Высокий рекламный потенциал и отличная видимость с ул. Таллинская. 2. Универсальность: Подходит под супермаркет, медицинский центр, даркстор или флагманский клиентский офис. 3. Логистика: Удобный заезд с МКАД и пешая доступность от метро.	https://www.cian.ru/rent/commercial/320283008/	Принят в качестве аналога
2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Березовая аллея, 7Б	1 750,0	3 354 167	1 916,67	24.06.2026	БЕЗ КОМИССИИ! Аренда от собственника! В СВАО сдается в аренду отдельно стоящее 2-этажное здание площадью 1750 кв.м. ПОД ОТЕЛЬ/ХОСТЕЛ/ОБЩЕЖИТИЕ НЕ РАССМАТРИВАЕМ!!! 1-2 этажи. Множество мокрых точек, санузлов. Смешанная планировка. Возможна перепланировка. Огороженная охраняемая территория. Наземная парковка на 50 м/м. 1-ая линия домов. Рядом жилой густой массив. 20 мин. пешком от ст. м. Отрадное и м. Владыкино. Назначение: учебный центр, офис, медицинский центр, швейное и	https://www.cian.ru/rent/commercial/315030577/	Принят в качестве аналога

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Ставка аренды, руб. в мес.	Ставка аренды за 1 кв.м, мес.	Дата публикации	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
						тд. Прямой договор с собственником! БЕЗ скрытых платежей и комиссий! В арендную ставку входят НДС и парковка на 50 м/м. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Арендные каникулы. Звоните и записывайтесь на просмотр!		
3	Москва, САО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24	764,1	1 350 000	1 766,78	25.06.2026	Сдается Зданиеплощадь Здания - 764,1 квмплощадь Участка - 0,435 гаКабинетная планировкаБольшая территорияВыход в паркВозможно использование под образовательную деятельность, офис, спортивное назначение.Стоимость аренды - 1.35млн в месяц с учетом всех налогов.Собственник	https://www.cian.ru/rent/commercial/329592369/	Принят в качестве аналога
4	Москва, САО, р-н Головинский, 2-й Лихачевский пер., 3	682,4	1 023 600	1 500,00	25.06.2026	Сдается часть административного здания площадью 682,4 м2 2-й Лихачевский пер. 3, м.Коптево, 14 минут пешком. Отлично подойдет под мелкий склад, небольшое производство, офисы 1 этаж 347,3 м2 высота потолков 2,9 м 2 этаж 335,1 м2 высота потолков 3,0 м Рабочее состояние. Прямая аренда.	https://www.cian.ru/rent/commercial/329548355/	Не принят в качестве аналога, не соответствует по классу объекта и состоянию отделки.
5	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 7	627,0	2 351 250	3 750,00	25.06.2026	Отдельно стоящее административное здание с собственной территорией. Первая линия ул. Римского-Корсакова и Высоковольтного проезда. Большая территория для парковки. Центральные коммуникации. Налоговая: 15. Лифты: Нет. Вентиляция: Естественная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений. Парковка: Наземная. Описание помещения: Полезная площадь здания - 569,6 м2. 1 этаж - 286,9 м2. 2 этаж - 282,7 м2. Электрическая мощность - 125 кВт. 6 входов, 5 мокрых точек. Высота потолков от 3.3 - 4.5 м. Планировка: открытая. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр, учебные цели. Высокие потолки. Высота потолка: 4.5м. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест: 10. Лот 74694-88	https://www.cian.ru/rent/commercial/331101488/	Не принят в качестве аналога, объект не сопоставим по классу объекта
6	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 19С2	1 463,8	2 100 000	1 434,62	25.06.2026	Код объекта: 2064572.Предлагаем в АРЕНДУ торгово-офисное помещение (отдельно стоящее здание) свободного назначения общей площадью 1463,8 кв. м.Идеально подходит как под организацию собственного бизнеса!Преимущества объекта:- до станций метро "Медведково", "Бабушкинская", "Свиблово",	https://www.cian.ru/rent/commercial/327472397/	Пристроенное к жилому дому торговое здание. Не принят в качестве аналога

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Ставка аренды, руб. в мес.	Ставка аренды за 1 кв.м, мес.	Дата публикации	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
						"Отрадное" можно добраться за 10—15 минут на транспорте или 20—25 минут пешком.-удобная транспортная доступность до СВХ, Ярославского шоссе, МКАД, Дмитровского шоссе;-плотный жилой массив с развитой инфраструктурой ;-высокий автомобильный и пешеходный трафик;-отлично просматривается, находится в легком доступе для потенциальных клиентов;-гибкая планировка, позволяющая адаптировать пространство под различные нужды;- первый этаж: пространство, идеально подходящее под торговое помещение/производство с цокольным этажом под ним-разгрузочный пандус и лифты на цоколь;-цокольный этаж: холодильные комнаты, отдельные помещения и сантехнические узлы; отдельный вход с улицы.-возможность размещения вывески;- все коммуникации: теплоснабжение, вентиляция, горячее и холодное водоснабжение, канализация, городское отопление;- заключены договоры со всеми соответствующими ресурсоснабжающими организациями;-наземная парковка;-рядом остановка общественного транспорта.Технические параметры объекта:-отдельный вход с улицы.-подвал: 633 кв.м-первый этаж: 812,5 кв.м-электрическая мощность: 140 кВт.-высота потолков: 4 м. первый этаж и 3м. на цоколе		
7	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Инженерная ул., 12	683,0	1 799 705	2 635,00	21.06.2026	Отдельно стоящее здание со своей парковкой и складами по факту площадь 1500кв.м. и 3 этажа, включая подвал. Состояние объекта: требует косметического ремонта. Возможно разместить производство и погрузочно разгрузочные работы. * Огороженная территория. * Собственная закрытая парковка на 5 автомобилей * Все центральные коммуникации. * Электроснабжение: 15 кВт., расширить можно до 30. 1 этаж 220 кв.м 2 этаж -151 кв.м. Подвал 240 кв.м	https://www.cian.ru/rent/commercial/331155710/	Здание с дизайнерским ремонтом под определенное функциональное назначение
8	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6С2	572,0	850 000	1 486,01	24.05.2026	УСЛОВИЯ ОБСУЖДАЕМ. АГЕНТАМ ПЛАТИМ КОМИССИЮ. ЗВОНИТЕ! Административное здание расположенное недалеко от метро Свиблово, Бабушкинская, Ростокино. На территории перед зданием есть наземная парковка. Налоговая: 16. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Описание помещения: Здание в хорошем состоянии, проведены все необходимые коммуникации. Всего 2 уровня, подвала нет, чердак не входит в площадь.Мощность - 118 кВт.Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр. Высота потолка: 3.25м. Тип налогообложения: УСН. Лот 83867-88	https://www.cian.ru/rent/commercial/331159089/	Не принят в качестве аналога, находится на большем удалении от объекта оценки, чем другие аналоги

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Ставка аренды, руб. в мес.	Ставка аренды за 1 кв.м, мес.	Дата публикации	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
9	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 56	977,0	2 781 194	2 846,67	24.06.2026	Лот 1085592 Предложение от Собственника! Делимся комиссией с коллегами! БЦ Калейдоскоп. Офисный блок с отделкой на 8 этаже (пол этажа) общей площадью 977 м2. Класс В+. Планировка кабинетная. Договор прямой аренды Удаленность от метро Сходненская всего 2-3 мин/пешком. Пересечение Сходненской улицы, Химкинского бульвара и бульвара Яна Райниса. 3 лифта OTIS с панорамным остеклением + 2 грузопассажирских лифта, грузоподъемность 1000 кг. Санузлы на этаже (отдельные мужские и женские кабинки). Количество рабочих мест около 90. Обеспечивается круглосуточный доступ 24/7. Круглосуточная охрана. Системы видеонаблюдения. На первых 4 этажах здания находится торговый центр "Калейдоскоп", со всей необходимой инфраструктурой, включая зону фуд-корта, кафе, рестораны, кинотеатр, каток, фитнес, МФЦ, супермаркет Перекресток, и прочие магазины, что создает развитую инфраструктуру бизнес-центра. В Бизнес центр можно попасть как с улицы, так и с Торгового центра. Система контроля доступа: круглосуточная. Кондиционирования: центральное. Вентиляции: приточно-вытяжная. Электроснабжение: 2-я категория безопасности Система пожаротушения: автоматическая. Провайдеры: Тайм Лайн, МТС, ВымпелКом. Паркинг подземный охраняемый 13 000 р/мес. Зарядные станции для электромобилей. На территории ТЦ есть сквер с прудом. Также в 5 минутах пешком большой Тушинский парк с набережной и прогулочными дорожками. Есть подробное видео офисов.	https://www.cian.ru/rent/commercial/331459625/	Сдается офисное помещение на 8 этаже. Не принят в качестве аналога.
10	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Циолковского, 7	327,3	518 225	1 583,33	21.06.2026	ПОМЕЩЕНИЕ, ПСН, м. Тушинская, 7 мин. пешком, ул. Циолковского, д.7, площадь 327.3 кв.м., 2-й этаж. Каникулы на ремонт. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Прямая аренда.	https://www.cian.ru/rent/commercial/315966908/	Сдается офисное помещение на 2 этаже офисного центра, требующее капитального ремонта. Не принят в качестве аналога.
11	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево,	1 000,0	1 600 000	1 600,00	25.06.2026	ЛОТ 225640 == ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ. Сдаётся просторное светлое помещение на 2-ом этаже в БЦ класса "В", в шаговой доступности от ст. метро Тушинская, Спартак. Планировка	https://www.cian.ru/rent/commercial/329670509/	Сдается офисное помещение на 2 этаже офисного

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, кв. м	Ставка аренды, руб. в мес.	Ставка аренды за 1 кв.м, мес.	Дата публикации	Текст объявления	Источник	Критерий отбора
	Волоколамское ш., 79А					открытая, с возможностью перепланировки, что позволяет с легкостью разместить офис, склад, шоу-рум или адаптировать под свою концепцию. Помещение расположено на 2-ом этаже с отдельным удобным въездом по рампе в само помещение и специализированной разгрузочно-погрузочной зоной. Эффективность пространства позволяет объединить рабочую зону, складские мощности и демонстрационный зал в одном помещении. В помещении выполнен ремонт, система вентиляции и кондиционирования, в офисной части большие окна, много естественного света. Дополнительно оплачиваются коммунальные расходы. Доступ 24/7. В БЦ имеется вся необходимая инфраструктура для комфортной работы. Собственная наземная автомобильная стоянка для сотрудников. Звоните, ответу на вопросы и оперативно органирую показ!		центра, требующее капитального ремонта. Не принят в качестве аналога.
	минимум			1 435				
	максимум			3 750				
	среднее			2 093				
	медиана			1 767				

Выводы:

- диапазон ставок аренды офисных площадей от 300 кв. м. до 2 000 кв.м, расположенных в г. Москва, составил от 1 435 руб./кв. м до 3 750 руб./кв.м. в месяц при среднем значении 2 093 руб./кв.м. По мнению Оценщика, ставка аренды зависит от совокупности факторов: тип недвижимости (ОСЗ либо помещение), местоположение, площадь, состояние и др.

Источник- расчетные данные ООО «Оценка Столицы»

12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (ФСО 7 п. 11г)

Согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта ... с приведением интервалов значений этих факторов». Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значений.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, в соответствии с ФСО №7, являются:

- 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.

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и пр.;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.04.2026 г. [https://statrielt.ru/statistika-rynka](https://statrielt.ru/statistika-rynka;);
- Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.;
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены факторы – характеристики собственности и сделок, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента. Список и степень влияния приводится по данным Справочника оценщика и

судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025.

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С и ниже.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,35
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Состояние отделки	0,07
4	Расположение относительно "красной линии"	0,06
5	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
6	Физическое состояние объекта	0,06
7	Этаж расположения	0,04
8	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Возраст здания	0,03
15	Наличие охраны	0,02
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

При оценке стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

На спрос и цены (арендные ставки) **офисной недвижимости** влияют следующие ценообразующие факторы:

- условия сделки (сделка / предложение);
- ограничения прав;
- назначение;
- местоположение в городе;
- удаленность от метро;
- расположение относительно 1-й линии;
- площадь;
- состояние отделки;
- этаж расположения;
- тип объекта;
- наличие витринного остекления;
- наличие коммуникаций;
- наличие отдельного входа;
- наличие и тип парковки.

Диапазоны значений корректировок приведены в разделе 15 и 16 настоящего отчета.

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

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции.

Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. **Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах.** Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрединованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

При проведении анализа рынка объём исследований определялся Оценщиком исходя из принципа полноты и достаточности.

- Оцениваемый сегмент рынка сформирован. При наличии разных цен предложения на схожие по местоположению, назначению Оценщик делает вывод о попытках рынка в определении справедливой цены.

В результате анализа рынка предложений, публикуемых в открытых источниках информации, было установлено:

- диапазон цен предложений по продаже сопоставимых объектов составил от 17 122 руб./кв. м до 350 000 руб./кв.м. при среднем значении 189 879 руб./кв.м.

- диапазон ставок аренды офисных площадей более 1000 кв. м, расположенных в г. Москва, составил от 1 435 руб./кв. м. до 3 750 руб./кв.м. в месяц при среднем значении 2 093 руб./кв.м. По мнению Оценщика, ставка аренды зависит от совокупности факторов: тип недвижимости (ОСЗ либо помещение), местоположение, площадь, состояние и др.

- Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

- Местоположение г. Москва.
- Тип: офисная недвижимость.
- Количество предложений на рынке: среднее количество предложений.

Возможный срок продажи объектов недвижимости на открытом рынке по рыночной стоимости

Тип недвижимости	Площадь объекта			
	до 300 кв. м	до 1 000 кв. м	до 5 000 кв. м	более 5 000 кв. м
Офисные	до 60 дней	до 150 дней	до 270 дней	до 500 дней
Торговые	до 90 дней	до 180 дней	до 300 дней	до 500 дней
Бытовые помещения (офисные и торговые)	до 100 дней	до 200 дней	до 330 дней	до 530 дней
Складские	до 120 дней	до 200 дней	до 300 дней	до 450 дней
Производственные	до 200 дней	до 300 дней	до 400 дней	до 750 дней
Гостиничные	до 200 дней	до 280 дней	до 400 дней	до 750 дней
Банковские	до 90 дней	до 180 дней	до 300 дней	до 500 дней
Медицинские	до 90 дней	до 180 дней	до 300 дней	до 500 дней
Общественного питания	до 200 дней	до 280 дней	до 400 дней	до 750 дней
Сферы услуг	до 90 дней	до 180 дней	до 300 дней	до 500 дней
Фитнес	до 200 дней	до 280 дней	до 400 дней	до 750 дней
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	до 200 дней	до 300 дней	до 400 дней	до 750 дней
Автосервис	до 200 дней	до 280 дней	до 400 дней	до 750 дней
Паркинг	до 90 дней	до 180 дней	до 300 дней	до 500 дней

Источник: АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Liquidity-2026>

Таким образом, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

- Типичный срок экспозиции составляет до 150 дней (для офисных объектов площадью до 1000 кв.м.)

Степень ликвидности объектов оценки - средняя.

13. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ возможностей использования оцениваемого объекта

Юридически допустимо:

Юридически законным может быть признано расположение объектов, функции которых не ухудшают санитарно - эпидемиологическое благополучие населения. Согласно Выписке из ЕГРН, Объект расположен на земельном участке с кад. № 77:08:0006002:37, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания. Текущее использование оцениваемого имущества признано законодательно разрешенным.

Земельный участок полностью расположен в границах территориальной зоны. Использование земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом данной территориальной зоны в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Физически возможно:

Использование объектов нежилой недвижимости зависит от физической возможности данных объекта. Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объекта оценки, физически возможное использование объекта следующее:

Таблица 13-1

Варианты функционального назначения Варианты конструктивных решений	Офисное	Торговое	Производственно-складское	Гостиничное	Общепит
Сохранение текущих конструктивных решений	+	-	-	-	-
Увеличение площади	-	-	-	-	-
Капитальный ремонт	-	-	-	-	-

Реконструкция	-	-	-	-	-
---------------	---	---	---	---	---

Для использования объекта оценки в качестве производственно-складского, гостиничного назначения или под общепит требуется изменение конструктивных решений объекта оценки (увеличение площади, капитальный ремонт, реконструкция). Учитывая объемно-планировочные решения, физические характеристики строительных конструкций, инженерных коммуникаций, состояние объекта, физически возможное использование объекта: использование в качестве объекта офисного назначения.

Финансово целесообразно и максимально продуктивно:

Максимальная продуктивность подразумевает, кроме получения чистого дохода как такового, либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и экономически целесообразных вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость рассматриваемого имущества.

Определяя наиболее эффективное использование оцениваемого имущества, Оценщик принял во внимание следующие обстоятельства:

- конструктивно-планировочные особенности оцениваемого объекта соответствуют функциональному использованию, что позволяет эффективно реализовывать функции и задачи собственника;
- местоположение оцениваемого объекта позволяют эксплуатировать оцениваемое здание в качестве здания офисного назначения.

Учитывая расположение здания, конструктивные особенности, фактическое состояние, текущее использование объекта в качестве здания офисного назначения, развитость и ликвидность объектов офисного сегмента в городе, критериям юридической правомочности и физической возможности будет удовлетворять единственный вариант использования - под офисную недвижимость, следовательно этот вариант будет являться финансово оправданным и максимально эффективным.

Таблица 13-2

Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Вывод о наиболее эффективном использовании
Торговое	-	-	-	-
Административное	+	+	+	+
Гостиничное	-	-	-	-
Общепит	-	-	-	-
Производственно-складского	-	-	-	-

14. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта

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

Условно данный процесс можно разбить на несколько этапов.

Основной задачей *первого этапа* в процессе оценки следует считать определение цели оценки, в частности - идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, назначение оценки, определяемый вид стоимости. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон оцениваемой собственности.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ *общих данных*, характеризующих экономические, политические (государственные), социальные, природные и другие факторы, определяющие экономическую, социальную и политическую ситуацию, сложившуюся на дату оценки.

2. Сбор и анализ *специальных данных*, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным объектам, недавно проданным или сданным в аренду.

Четвертый этап - оценка стоимости прилегающего земельного участка, в том случае, если участок земли входит в комплекс оцениваемого имущества и юридические права на участок подтверждаются право устанавливающими документами.

Пятый этап - применение трех подходов к оценке имущества, в результате применения которых осуществляется объективная оценка разнообразных факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости имущества, в том числе:

- подход с точки зрения затрат
- подход с точки зрения доходов
- подход с точки зрения сравнимых продаж

Шестой этап - **согласование** показателей стоимости путем определения средневзвешенного значения. Окончательное заключение о рыночной стоимости получается путем согласования показателей стоимости, полученных в результате применения трех подходов: затратного, доходного, с точки зрения сравнимых продаж.

В настоящей оценке производился расчет **рыночной стоимости** объекта с использованием традиционных оценочных подходов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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:

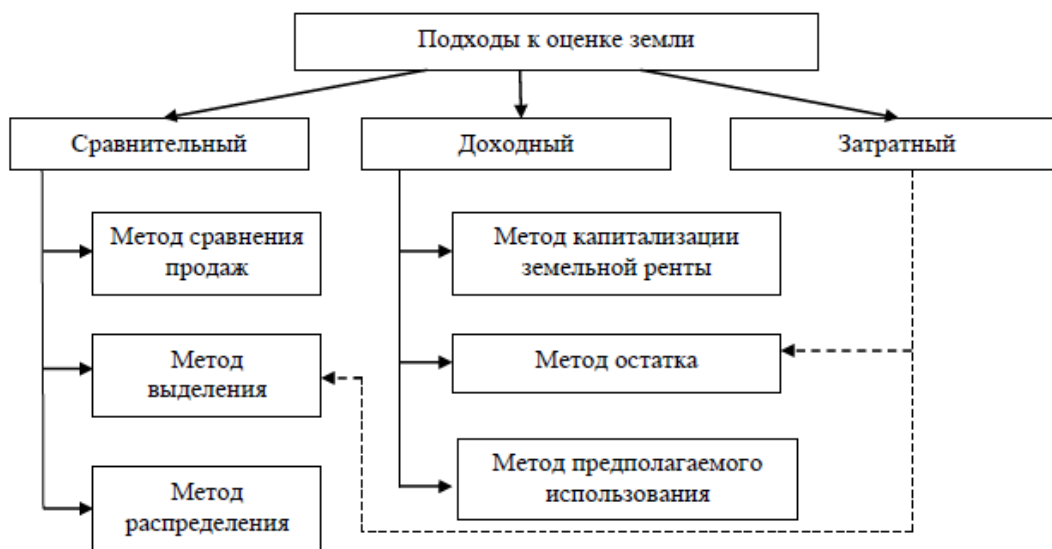
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Выбор подходов и методов оценки

Подходы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков



Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценщик счел возможным провести расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, в рамках доходного подхода, т.к. на рынке аренды офисно-торговой

недвижимости существует достоверная и доступная для анализа информация о размере арендной платы и характеристиках, сопоставимых оцениваемому, объектах недвижимости.

Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков.

В связи с тем, что рынок аренды движимого имущества не развит, доходный подход для определения рыночной (справедливой) стоимости оборудования не может быть применим.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству строения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют (ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611).

Достоинствами затратного подхода является статистическая обоснованность и высокая степень методической проработки. Поэтому применение данного подхода весьма целесообразно в условиях малоактивных рынков, при отсутствии полноценной и достоверной рыночной информации.

Основными недостатками такого подхода при оценке объектов недвижимости являются, во-первых, невозможность отделения зданий и сооружений от земли; во-вторых, сложность расчета общих площадей, приходящихся на оцениваемый объект.

В связи с тем, что объект оценки (нежилое здание) относится к активному развитому рынку, затратный подход в рамках настоящего отчета не применяется (согласно ФСО №7 п. 24 В).

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Оценщик счел возможным провести расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, т.к. на рынке продажи офисно-торговой недвижимости существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках аналогичных оцениваемому объектах недвижимости. В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж.

Согласно п. 13 ФСО №10 При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Согласно приложению В5 МФСО №13: при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно приложению В6 ФСО №13: например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Согласно приложению В7 МФСО №13: Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены – математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Заключение о выборе подхода оценки.

В связи с вышеизложенным, в рамках настоящего Отчета применялся сравнительный и доходный подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки.

15. Определение рыночной стоимости объекта (нежилое здание) в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода принято выделять следующие методы:

- Метод валового рентного множителя (мультипликатора);
- Метод парных продаж;
- Метод сравнительного анализа продаж

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для объекта аналога, можно посчитать МВР. Однако данный метод не принимает во внимание коэффициент операционных расходов, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Метод парных продаж позволяет рассчитать поправку на основе сравнения цен объектов, имеющих заданное расхождение в характеристиках. Парной продажей называется продажа двух объектов, сходных по параметрам во всем, кроме одной характеристики, на которую необходимо рассчитать корректировку. Сравнение цен позволяет рассчитать величину корректировки и применять ее для других объектов конкретного сегмента рынка.

Метод сравнительного анализа продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В настоящем Отчете для оценки рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода был применен метод сравнительного анализа продаж. Выбор данного метода обусловлен наличием информации о ценах предложений по продаже объектов аналогов оцениваемому объекту недвижимости.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

I. Подбор объектов-аналогов, изучение их характеристик и цен продаж. (Выбор объектов-аналогов необходимо производить на том же сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект);

II. Определение значений корректировок, отражающих различия в качественных и количественных характеристиках Объекта оценки и аналогов;

III. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки введением ранее определенных ценовых корректировок. (При этом корректируются только цены аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот).

Выбор объектов-аналогов.

Из приведенной в разделе 12.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект» (таблица 12-2) выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих существенные отличия от объектов оценки.

В качестве объектов-аналогов были выбраны предложения №№ 4, 6, 12

Тексты объявлений отобранных объектов-аналогов приведены в таблице 15-1.

Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов приведены в таблице 15-2.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов (например, наличие инженерных коммуникаций), так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

В качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м площади как наиболее распространенная (типичная) рыночная единица сравнения на рынке коммерческой недвижимости. Этим и обоснован отказ от других единиц сравнения.

Таблица 15-1

№ п/п	Текст объявления	Источник
1	Отдельно стоящее здание 524 м2 расположено на участке 764 м2. Земельный участок в аренде до 2066 года. Инженерные коммуникации центральные. Здание 1952 года постройки. Полная реконструкция в 2000 году. Стены - кирпич, перекрытия - железобетонные. Высота потолков 3 метра. Своя парковка на 3 авто. В настоящее время здание сдано в аренду под алко-маркет, студию массажа и офисы. 5 минут пешком от станции метро Аэропорт. МАП 850 тыс.руб. ВРИ участка: культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); здравоохранение (3.4) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)). Объект 3504-8213.	https://www.cian.ru/sale/commercial/326689824/
2	Продажа отдельно стоящего здания 832 м² с участком 0,38 га 24/7 доступ Сетунь Полностью автономное отдельно стоящее административное здание с собственной огороженной территорией, воротами и парковкой. Адрес: Толбухина 5 к.4 Основные характеристики: — Стоимость: 135 000 000 Р с НДС — Участок: 0,38 га — Общая площадь: 832,2 м² По этажам: — 1 этаж — 336,9 м² — 2 этаж — 334,7 м² — Подвал — 160,6 м² — Пятно застройки: 444 м² — Этажность: 2 этажа + подвал — Планировка: кабинетная Оснащение: — Все центральные коммуникации — Несколько мокрых точек — 2 кухни — СКУД (система контроля доступа)	https://www.cian.ru/sale/commercial/330516806/

	— Видеонаблюдение — Отдельный вход/входы — Полная автономия от соседей - Ключевые преимущества: — Отдельно стоящее здание — Полностью огороженная территория с воротами — Большой земельный участок — Своя парковка — Доступ 24/7 — Отличная транспортная доступность — Готово к эксплуатации — Ворота + шлагбаум — Благоустроенный участок с яблоневым садом — Пространство для маневрирования, хранения или доп. использования - Локация: — 900 м до МЦД Сетунь — Удобный выезд на Можайское шоссе и МКАД - Быстрый выход на сделку. Оперативный показ.	
3	Вашему вниманию предлагается уникальный объект - отдельно стоящее 3-х этажное здание! Ожидаемый МАП от 2м, ГАП от 24м, окупаемость до 8 лет. Можно дополнительно увеличить эффективную площадь за счет достройки мансардного этажа. Так же возможно сдавать в аренду трубу, от не действующей котельной, операторам сотовой связи, как вышку. Земельный участок, около 2 соток, в аренде у города на 25 лет, с преимущественным правом пролонгации. Собственная, огороженная, парковочная и разгрузочная зона. Здание находится внутри жилого массива, на второй линии от основной дороги, вокруг много бесплатных парковочных мест, рядом поликлиника (с тупиковой проезжей частью, граничащей со зданием), школа, жилые дома. Район с более чем развитой инфраструктурой, старой центральной части Москвы, что позволяет использовать здание под широкий спектр производств или услуг. Продажа по ДКПН, лично собственником, документы первичные, здание покупалось у города, планировка полностью согласована в бти, по запросу вышлем технический паспорт, поэтажный план и экспликацию, а также любые документы, подтверждающие право собственности и договорные отношения с арендатором. Показы по договоренности.	https://www.cian.ru/sale/commercial/322952340/

Местоположение оцениваемого объекта и аналогов

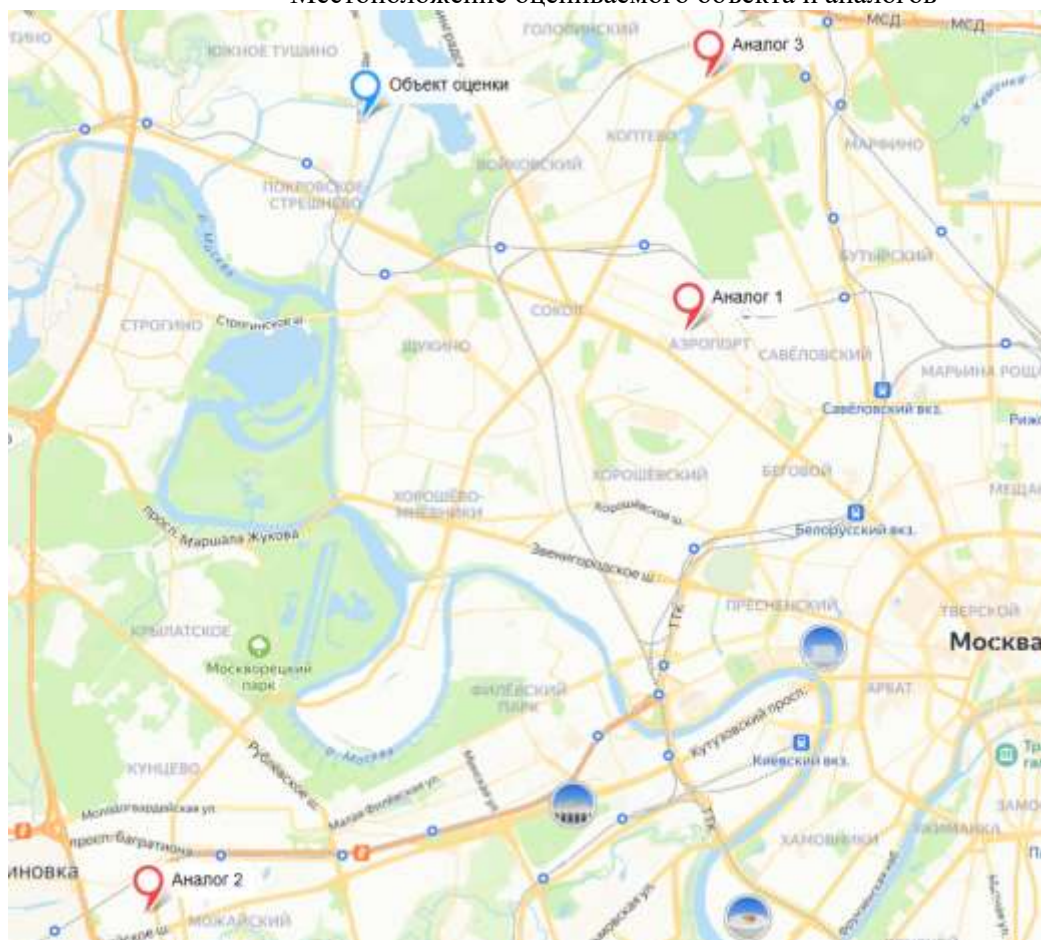


Таблица 15-2

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/326689824/	https://www.cian.ru/sale/commercial/330516806/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322952340/
Место расположения	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Красноармейская ул., 34А	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 5К4	Москва, САО, р-н Коптево, 3-й Новомихалковский проезд, 3А
Площадь объекта, кв.м.	599,9	524,0	842,2	1 285,9
Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.	1 102,0	764,0	3 849,0	1 911,0
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
Дата предложения	25.06.2026	24.06.2026	23.06.2026	17.06.2026
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс качества	С	С	С	С
Местоположение (станция метро)	Тушинская	Аэропорт	Кунцевская	Лихоборы
Удаленность от метро, мин. пешком	20	6	47	16
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Общая площадь, кв.м.	599,90	524,00	842,20*	1 285,90*
Состояние отделки	простая	повышенная	повышенная	простая
Этаж / Этажность здания	4, в том числе подземных 0	3	2	3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Состав передаваемых прав на земельный участок под объектом	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Обеспеченность земельным участком	1,84	1,46	4,57	1,49
Цена предложения, руб. с НДС		130 000 000	135 000 000	194 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		248 091,60	160 294,47	150 867,10

*площадь аналогов принята согласно Публичной кадастровой карте <https://nspd.gov.ru/>

Аналог1

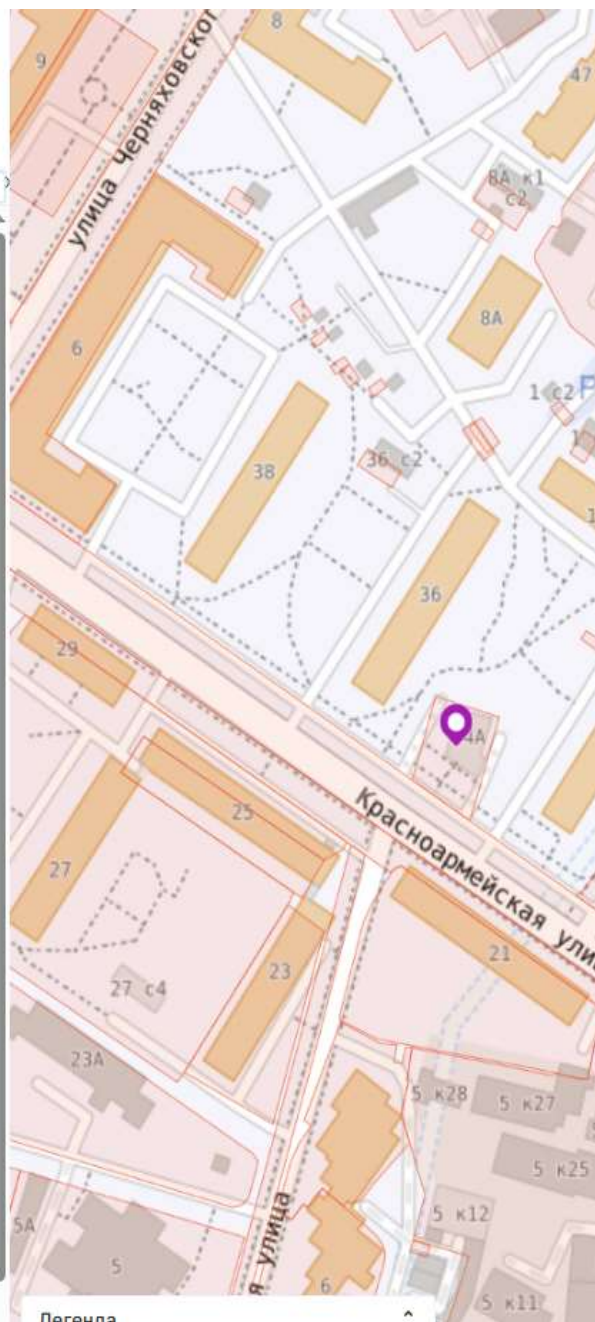
Здание: 77:09:0004008:1093

Без координат границ



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	27.05.2012
Кадастровый номер	77:09:0004008:1093
Кадастровый квартал	77:09:0004008
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Аэропорт, улица Развернуть
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	524 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	78 843 025,96 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	150 463,79 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	3
Количество подземных этажей	0
Материал стен	-
Завершение строительства	1952 г.
Ввод в эксплуатацию	1952 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и	-



Легенда

Земельный участок: 77:09:0004008:39



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:09:0004008:39
Кадастровый квартал	77:09:0004008
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	764 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных Развернуть)
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	47 317 000 руб.



Аналог 2

Здание: 77-07-00080011098

☆

Информация

Сервисы

Объекты

Снимки 2D

Чит

Выданные кадастровые

Здание

Дата присвоения

27.05.2012

Кадастровый номер

77-07-00080011098

Кадастровый номер

77-07-0008001

Адрес

Российская Федерация, город: Москва, инт.г.с. муниципальный округ: Митинский, улица Толбукина, [Домов №5](#)

Назначение

жилищное здание

Назначение

Население

Площадь общая

842,2 кв. м

Этаж

Равно уличный

Форма собственности

Частная

Кадастровая стоимость земельного участка

56 627 711,27 руб.

Кадастровая стоимость земельного участка

67 237,85 руб./кв. м

Количество этажей (в том числе подземный)

2

Количество подземных этажей

1

Материал стен

Кирпичные

Закрытые балконы

3957 кв. м

Вход в эксплуатацию

3957 кв. м

Сведения о документе, подтверждающем право собственности в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер

77-07-00080011098

Сведения о документе, подтверждающем право собственности в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер

77-07-00080011098

8 К3

5 К4

3 К2

проезд Толбукина

Легенда

Земельный участок: 77:07:0008001:19

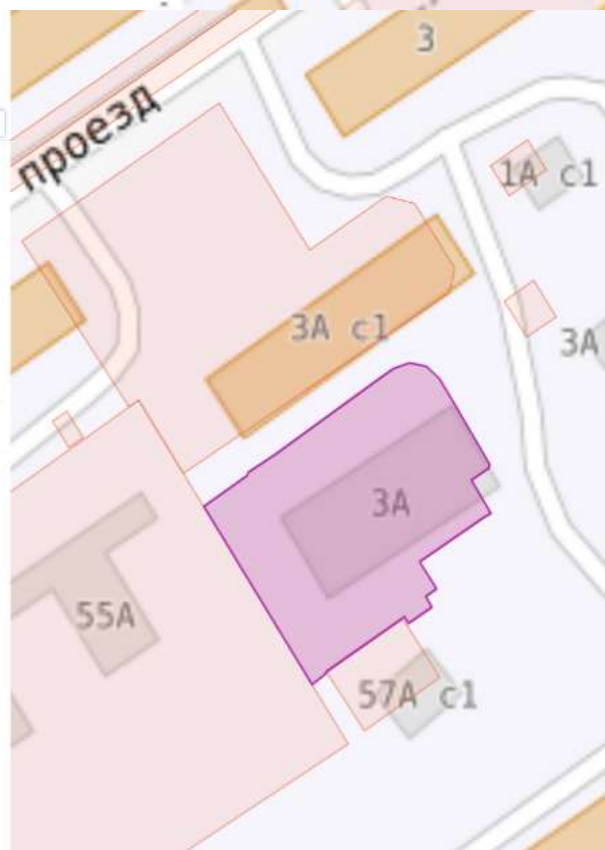
Информация	Сервисы	Объекты	Части 3У	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	01.01.2007			
Кадастровый номер	77-07:0008001:19			
Кадастровый квартал	77-07:0008001			
Адрес	Российская Федерация, город Москва, внут.г. муниципальный округ Можайский, улица Толбухина, Развернуть			
Площадь декларированная	3 849 кв. м			
Статус	Ранее учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	для эксплуатации здания под административные цели			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	135 537 569,789 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	35 213,71 руб./кв. м			

Аналог 3

Здание: 77-09-0003003-1062	
Информация	Сервисы
Вид объекта недвижимости	Здание
Дата приема	27.05.2013
Кадастровый номер	77/05/003/003/1062
Кадастровый паспорт	77/09/0003003
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вкл. перл., муниципальный округ Колтево, проезд 3-й Справка
Назначение	нежилое здание
Наличие	Нужна ли
Площадь общей	1 285,9 кв. м
Статус	Разное состояние
Вход собственности	Частная
Кадастровая стоимость	86 853 485,22 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	51 989,82 руб./ кв. м
Количество помещений (по кадастровому)	3
Количество помещений в здании	-
Материал стен	Кирпичные
Защитное строительство	ГОМО
Возв. эксплуатации	1980 г.
Сведения о законности объекта недвижимости и его юридический статус объекта	-
Описание истории возникновения	-
Российский федерации	-



Земельный участок: 77:09:0003003:100	
☆ Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:09:0003003:100
Кадастровый квартал	77:09:0003003
Адрес	Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Котлово, проезд 3-й Развернуть
Площадь уточненная	1 911 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации помещений производственно-административного назначения
Форма собственности	Государственная субъекта РФ
Кадастровая стоимость	24 051 712,23 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	12 585,93 руб./кв. м



3.Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

4.Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

В соответствии с ФСО-7 при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по **следующим параметрам (элементам сравнения):**

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

С учетом специфики объекта оценки, Оценщик использовал следующие элементы сравнения:

- условия сделки (сделка / предложение);
- дата;
- ограничения прав;
- назначение;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- расположение относительно 1-й линии;
- этаж расположения;
- уровень отделки;
- наличие отдельного входа;
- площадь;
- класс качества;
- наличие коммуникаций;
- тип парковки;
- состав передаваемых прав на земельный участок под объектом
- обеспеченность земельным участком.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

При определении корректировок использованы Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>), данные Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025, данные АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. <https://cepes-invest.com/handbook/evaluation-comev-26>, данные справочника ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov> (Данный источник доступен для скачивания в свободном доступе, скриншот представлен ниже).

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Оцениваемый объект сопоставим с объектам-аналогами по данному параметру. Корректировка не требуется.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Корректировка принята как среднее значение по данным различных источников:

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

Коэффициент Корректировки рыночной стоимости недвижимости зданий и сооружений (документы от 01.04.2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отсчитываются от сделки и цены предложения коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (добровольных, инвесторов или не представляющих), пользующихся сайтом statrielt.ru, предоставлено из личного опыта:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельных участках	Среднее значение по РФ			По регионам		
		Новосел градостр.	Пересел градостр.	Среднее значение по РФ	А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельными участками	0,63	0,87	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе индустриальных и складов (СТО), с земельными участками	0,68	0,87	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельными участками	0,68	0,87	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельными участками	0,75	0,91	0,95	0,97	0,96	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и сооружений на земельном участке (включая объекты недвижимости, в зависимости от близости к другим объектам инфраструктуры)	0,78	0,94	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Сооружений с земельными участками - в зависимости от типологии дистрибуции и особенностей коммерческого использования объектов	0,65	0,83	0,93	0,95	0,93	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, сооружений и сооружений на земельных участках	0,75	0,88	0,92	0,94	0,92	0,78
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельными участками	0,68	0,89	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,64	0,86	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельными участками	0,68	0,86	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельными участками	0,63	0,83	0,93	0,93	0,93	0,93

Примечание: 01.04.2026

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.91	0.97	0.94
Офисная	0.88	0.96	0.92
Производственная	0.83	0.92	0.87
Складская	0.90	0.97	0.93
Земельные участки	0.85	0.98	0.92
Специализированные низколиквидные объекты	0.80	0.90	0.85

Источник: https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,94	7,11	14,53
Офисные объекты класса "В"	10,76	7,02	13,59
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,22	9,31	17,26
Офисные особняки	11,94	6,86	17,87

Источник: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>, стр. 44

Расчет корректировки на торг

Таблица 15-3

Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026	4,00%	12,00%	8,00%
https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	9,31%	17,26%	14,22%
https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda	3,00%	12,00%	5,00%
Среднее значение по данным различных источников	5,44%	13,75%	9,07%
Значение корректировки, принятое в расчет			9,07%

Скидка на торг для объектов оценки принята в размере -9,07% как среднее значение для офисных объектов по данным различных источников.

Дата сделки. Все предложения аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Класс качества. Как правило, высококлассные объекты офисного назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты. Корректировка принята на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2026 г. (<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3929-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i>

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Stabielt (<http://www.stabielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,59	1,45
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,35	1,26
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажин. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,89	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,38	1,65	1,50
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,33	1,24
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажин. обои; кровля – рубероид, шифер	0,76	0,89	0,82

Данная корректировка не применялась. Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору.

Местоположение. Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Корректировка на местоположение определялась в зависимости от расположения объектов возле станций метрополитена по данным АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г. https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026 (скриншот приведен в Приложении к данному отчету).

Для определения Ктерр для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой

индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации.

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

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена.

- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = K_{террИоо} \div K_{террИоа}$$

где

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

$K_{террИоо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$K_{террИоа}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

	Тушинская	0.88
	Аэропорт	1.05
	Кунцевская	0.86
	Лихоборы	0.81

Расчет корректировки на местоположение

Таблица 15-4

Показатель	ОО	A1	A2	A3
ст. метро	Тушинская	Аэропорт	Кунцевская	Лихоборы
коэффициент	0,88	1,05	0,86	0,81
коэффициент поправки		0,84	1,02	1,09
поправка, %		-16,00	2,00	9,00

Удаленность от станции метро. Корректировка определена по данным «АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г.» https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{\text{удаление}}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{\text{удаление}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}), \text{ где}$$

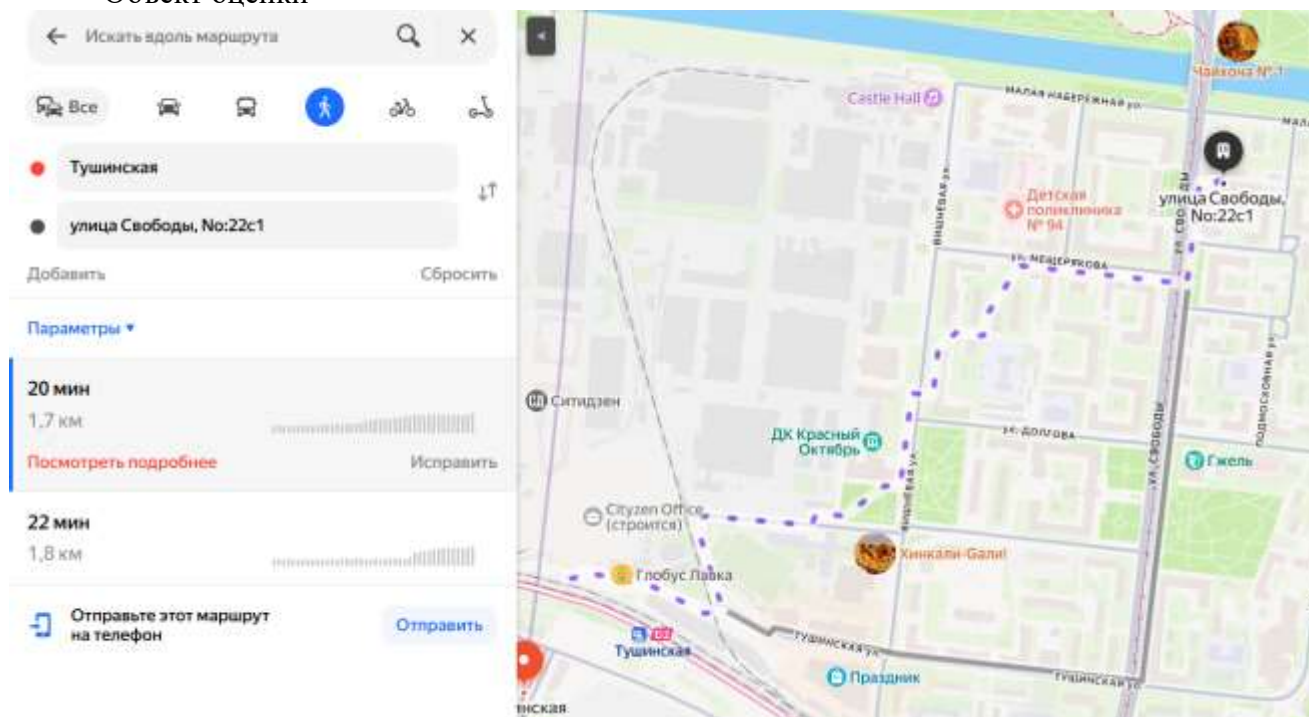
$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

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

Ближайшая станция метро к объекту оценки и к объектам-аналогам определялась с помощью сервиса Яндекс. Карты.

Объект оценки



Аналог 1

Аэропорт
Красноармейская улица, No:34A

Добавить Сбросить

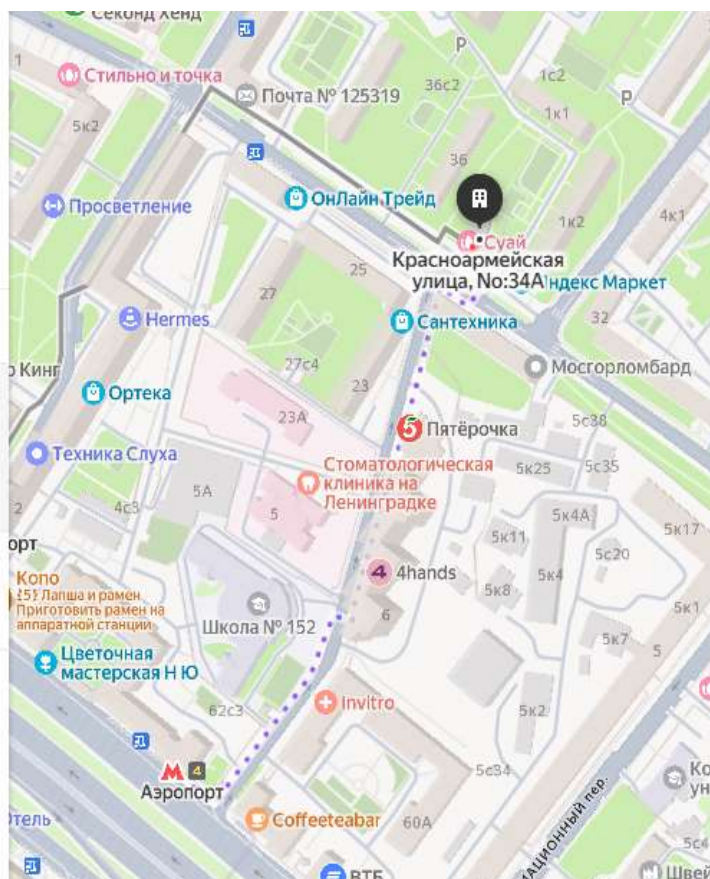
Параметры ▾

6 мин
 480 м

Посмотреть подробнее Исправить

7 мин
 570 м

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



Аналог 2

Кунцевская
улица Толбухина, No:5к4

Добавить Сбросить

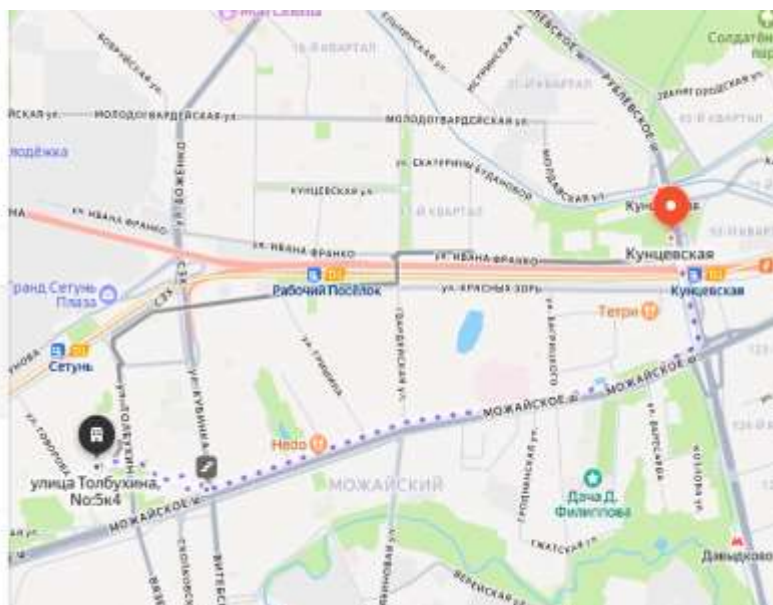
Параметры ▾

47 мин
 3,9 км

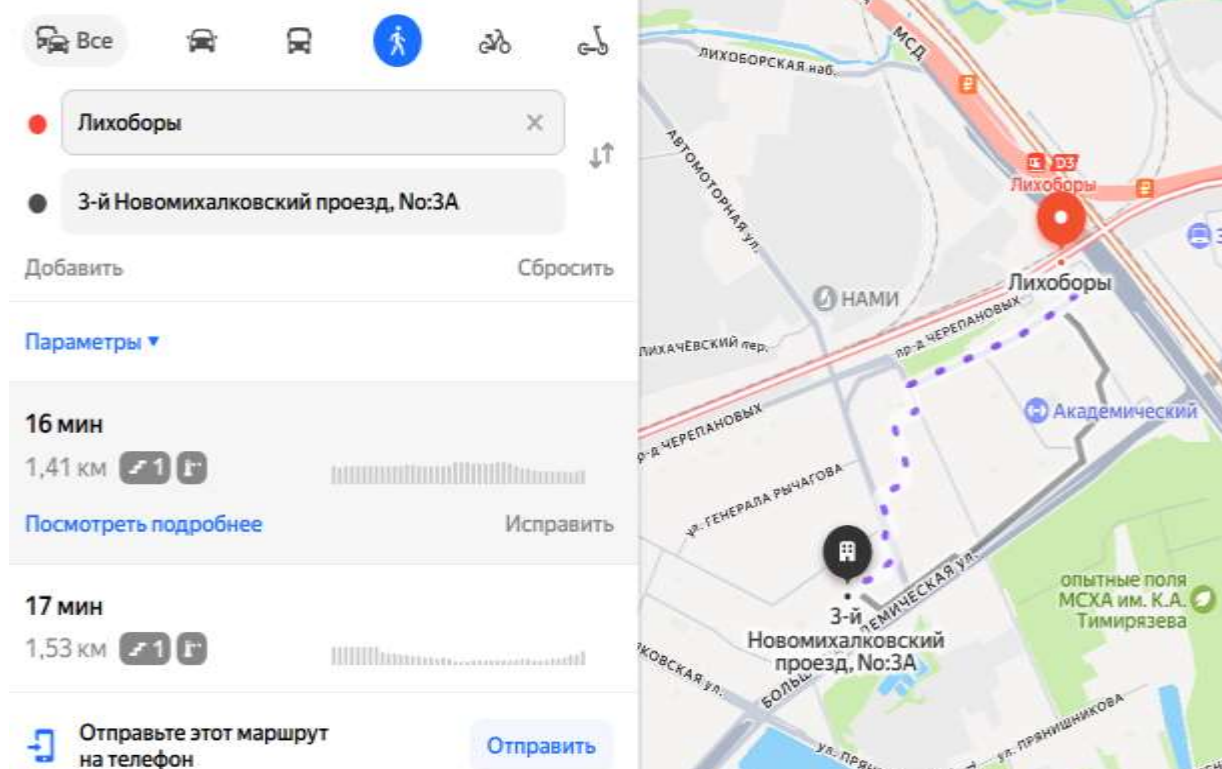
Посмотреть подробнее Исправить

52 мин
 4 км

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



Аналог 3



Определение корректировок на удаленность от станции метро

Таблица 15-5

Показатель	ОО	A1	A2	A3
Удаленность от метро, мин. пешком	20	6	47	16
коэффициент	0,88 =(0,90- (0,005*(20-15)))	0,95	0,74 =(0,90- (0,005*(47- 15)))	0,90
коэффициент поправки		0,93	1,19	0,98
поправка, %		-7,00	19,00	-2,00

Расположение относительно красной линии. Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, расположенных на «красной линии» и площадей, и расположенных «внутриквартально». Корректировка взята на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2026 г. (<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4171-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>)

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-tipika/statistika-na-01-04-2026-g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов StatPrient (<http://www.statprient.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,87	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,94
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,01	0,96
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,89	0,80
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,89	1,01	0,96
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,02	0,97

Данная корректировка не применялась. Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору.

Поправка на площадь (масштаб). Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта аренды стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается.

Корректировка применялась на основании данных АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.». <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/adjustment-the-area-2026>.

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.13	-0.11
Торговые	-0.06	-0.12	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.16	-0.12
Складские	-0.09	-0.15	-0.12
Производственные	-0.09	-0.14	-0.12
Гостиничные	-0.07	-0.16	-0.12
Банковские	-0.07	-0.14	-0.11
Медицинские	-0.09	-0.12	-0.11
Общественного питания	-0.06	-0.16	-0.11
Сферы услуг	-0.08	-0.12	-0.10
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.13	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.16	-0.13
Паркинг	-0.09	-0.12	-0.11

Расчет корректировки производился по формуле:

$$(Площадь ОО / Площадь ОА)^K,$$

где

ОО – объект оценки;

ОА – объект-аналог;

К – коэффициент торможения. В данном случае коэффициент торможения равен -0,11 в соответствии с таблицей.

Состояние отделки. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с объектом исследования.

Корректировка взята на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2026 г. (<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>)

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10

Определение корректировок на состояние отделки

Таблица 15-6

Показатель	ОО	A1	A2	A3
Состояние отделки	простая	повышенная	повышенная	простая
коэффициент	1,15	1,21	1,21	1,00
поправка, %		-4,96	-4,96	0,00

Этаж расположения.

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях тип недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость.

Корректировка применялась на основании данных АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.». <https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-floor-2025>.

Корректировка на этаж расположения для торговой недвижимости

Этаж	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Подвал	0.75	0.80	0.78
Цоколь	0.80	0.90	0.85
Первый этаж	1.00	1.00	1.00
Средние этажи	0.90	0.97	0.94
Мансарда	0.80	0.95	0.88

Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги разноуровневые здания офисного назначения, влияние фактора «этажность» в данном случае несущественно.

Наличие парковки. Величина корректировки на отсутствие организованной парковки определена по данным справочника ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, 01.01.2025 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov> (стр. 43) корректировка не применялась, так как объекты оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,15

Состав передаваемых прав на земельный участок под объектом. Корректирующие коэффициенты, используемые при расчете корректировки на передаваемые права на земельный участок, были определены по данным Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2026 г. (<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4127-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>).

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов StatRиент (<http://statrrent.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,70	0,88	0,80
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,91	0,97	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,69	0,95	0,83
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,82	0,71
5	Для других целей	0,63	0,89	0,76

Данная корректировка не применялась. Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору, земельные участки находятся в долгосрочной аренде.

Корректировка на обеспеченность земельным участком.

Корректировка на площадь земельного участка в составе ЕОН проводилась по всем объектам-аналогам, поскольку объекты-аналоги отличаются по данному параметру от объектов исследования.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади здания для исследуемых объектов и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}, \text{ где:}$$

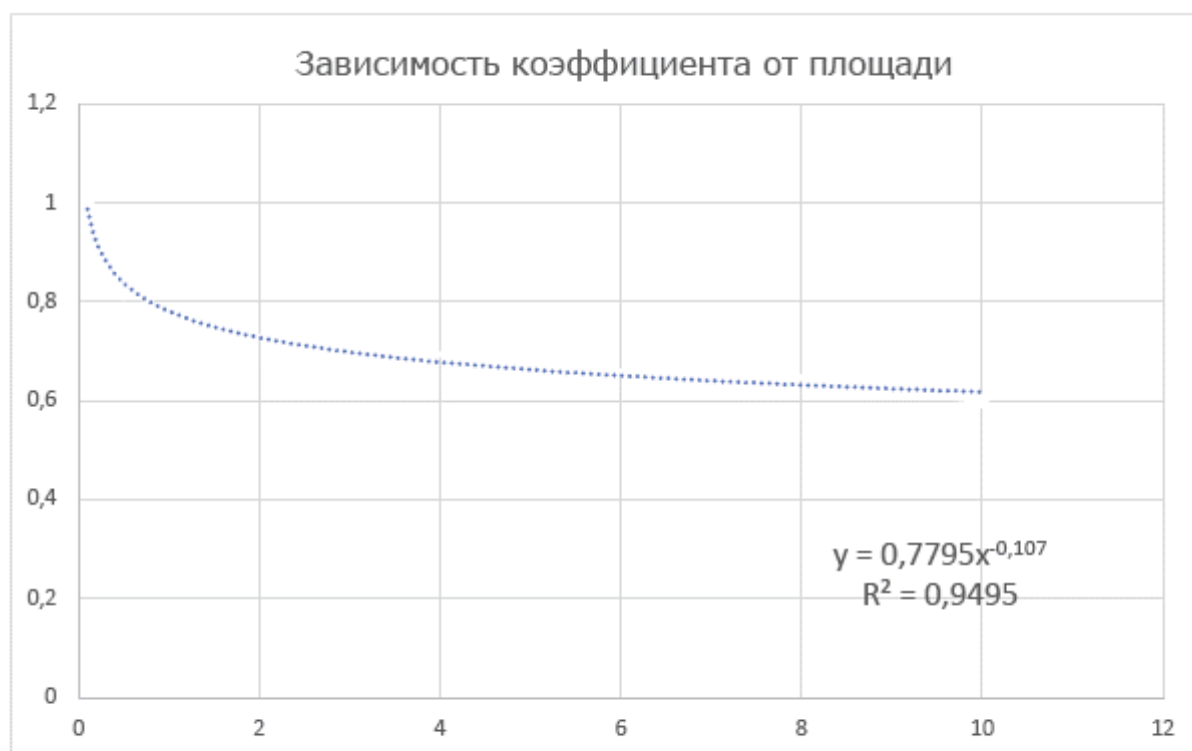
$S_{зу}$ – площадь земельного участка;

$S_{зд}$ – площадь здания.

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялась площадь земельного участка объекта-аналога с учетом обеспеченности здания земельным участком (S') объектов исследования.

3. На основании данных справочника ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov> (стр. 20) зависимость коэффициента от площади составляет:



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Определение корректировки на обеспеченность земельным участком

Таблица 15-7

Параметры	Объект оценки	A1	A2	A3
Площадь земельного участка, кв. м	1 102,0	764,0	3 849,0	1 911,0
Площадь здания, кв.м	599,9	524,0	842,2	1 285,9
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	1,84	1,46	4,57	1,49
Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м	-	964,2	1 549,6	2 366,1
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении	-	0,383	0,322	0,347
Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки.	-	0,374	0,355	0,339
Корректировка	-	1,02	0,91	1,02
поправка, %		2,00	-9,00	2,00

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет стоимости объектов оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж представлено в таблице 15-8.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Таблица 15-8

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/326689824/	https://www.cian.ru/sale/commercial/330516806/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322952340/
Место расположения	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4	Москва, САО, р-н Аэропорт, Красноармейская ул., 34А	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 5К4	Москва, САО, р-н Коптево, 3-й Новомихалковский проезд, 3А
Площадь объекта, кв.м.	599,9	524,0	842,2	1 285,9
Площадь земельного участка под объектом оценки, кв.м.	1 102,0	764,0	3 849,0	1 911,0
Обеспеченность земельным участком	1,84	1,46	4,57	1,49
Цена предложения, руб. с НДС		130 000 000	135 000 000	194 000 000
Цена предложения за 1 кв.м., руб.		248 091,60	160 294,47	150 867,10
Дата предложения		24.06.2026	23.06.2026	17.06.2026
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка, %		-9,07	-9,07	-9,07
поправка, руб./ кв. м		-22 501,91	-14 538,71	-13 683,65
Стоимость с поправкой на торг, руб./ кв. м		225 589,69	145 755,76	137 183,45
Дата предложения	25.06.2026	24.06.2026	23.06.2026	17.06.2026
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на дату предложения, руб./ кв. м		225 589,69	145 755,76	137 183,45
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на функциональное назначение, руб./ кв. м		225 589,69	145 755,76	137 183,45
Класс качества	С	С	С	С
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на функциональное назначение, руб./ кв. м		225 589,69	145 755,76	137 183,45
Местоположение (станция метро)	Тушинская	Аэропорт	Кунцевская	Лихоборы
Индекс станции метро	0,88	1,05	0,86	0,81
коэффициент поправки		0,84	1,02	1,09
поправка, %		-16,00	2,00	9,00

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
поправка, руб./ кв. м		-36 094,35	2 915,12	12 346,51
Стоимость с поправкой на местоположение внутри города, руб./ кв. м		189 495,34	148 670,88	149 529,96
Удаленность от метро, мин. пешком	20	6	47	16
коэффициент поправки		0,93	1,19	0,98
поправка, %		-7,00	19,00	-2,00
поправка, руб./ кв. м		-13 264,67	28 247,47	-2 990,60
Стоимость с поправкой на удаленность от метро, руб./ кв. м		176 230,67	176 918,35	146 539,36
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на красную линию, руб./ кв. м		176 230,67	176 918,35	146 539,36
Общая площадь, кв.м.	599,90	524,00	842,20	1 285,90
коэффициент поправки		0,99	1,04	1,09
поправка, %		-1,00	4,00	9,00
поправка, руб./ кв. м		-1 762,31	7 076,73	13 188,54
Стоимость с поправкой на общую площадь, руб./ кв. м		174 468,36	183 995,08	159 727,90
Состояние отделки	простая	повышенная	повышенная	простая
поправка, %		-4,96	-4,96	0,00
поправка, руб./ кв. м		-8 653,63	-9 126,16	0,00
Стоимость с поправкой на состояние отделки, руб./ кв. м		165 814,73	174 868,92	159 727,90
Этаж / Этажность здания	4, в том числе подземных 0	3	2	3
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на этаж, руб./ кв. м		165 814,73	174 868,92	159 727,90
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на тип объекта, руб./ кв. м		165 814,73	174 868,92	159 727,90
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на наличие коммуникаций, руб./ кв. м		165 814,73	174 868,92	159 727,90
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на наличие отдельного входа, руб./ кв. м		165 814,73	174 868,92	159 727,90
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой на тип парковки, руб./ кв. м		165 814,73	174 868,92	159 727,90
Состав передаваемых прав на земельный участок под объектом	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
коэффициент поправки	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
Стоимость с поправкой, руб./ кв. м		165 814,73	174 868,92	159 727,90
Обеспеченность земельным участком	1,84	1,46	4,57	1,49
коэффициент поправки		1,02	0,91	1,02
поправка, %		2,00	-9,00	2,00
поправка, руб./ кв. м		3 316,29	-15 738,20	3 194,56
Стоимость с поправкой, руб./ кв. м		169 131,02	159 130,72	162 922,46
<u>Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта</u>		169 131,02	159 130,72	162 922,46
<u>Коэффициент вариации</u>	3,08%			
Валовая коррекция, руб./ кв. м		-78 960,58	-1 163,75	12 055,36
Абсолютная валовая коррекция, %		30,96	38,96	22,00
Обратная величина валовой коррекции	0,103	0,032	0,026	0,045
Вес при согласовании	1,00	0,311	0,252	0,437
вклад в итоговую стоимость, руб./ кв. м		52 600	40 101	71 197
Откорректированная стоимость, руб./ кв. м	163 898,00			
Стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС	98 322 410,00			

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составляет: 98 322 410,00 (Девяносто восемь миллионов триста двадцать две тысячи четыреста десять) рублей 00 копеек.

16. Определение рыночной стоимости объекта (нежилое здание) в рамках доходного подхода

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.

В рамках доходного подхода используется метод капитализации дохода. В основе лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи коэффициента капитализации. Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение).

В соответствии с п.14 ФСО V Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

- 1 этап - определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- 2 этап - определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
- 3 этап - определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из валового дохода для получения чистого операционного дохода (ЧОД);
- 4 этап - определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧОД (R);
- 5 этап - определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧОД) в его стоимость по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / R,$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

R - ставка капитализации, рассчитанная для объекта недвижимости.

Первый этап. Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД). На данном этапе рассчитывается арендная ставка за пользование объектом оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

Выбор объектов-аналогов.

Из приведенной в разделе 12.3. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект» (таблица 12-3) выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих существенные отличия от объектов оценки.

В качестве объектов-аналогов были выбраны предложения №№ 1,2,3

Тексты объявлений отобранных объектов-аналогов приведены в таблице 16-1.

Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов приведены в таблице 16-2.

В качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м площади как наиболее распространенная (типичная) рыночная единица сравнения на рынке коммерческой недвижимости. Этим и обоснован отказ от других единиц сравнения.

Таблица 16-1

№ п/п	Текст объявления	Источник
1	СОБСТВЕННИК! Аренда отдельно стоящего здания (ОСЗ) — 1125,6 м² Локация: ул. Таллинская (800 м до м. Строгино, 850 м до МКАД). Назначение: Торговое / ПСН / Бытовое обслуживание. Параметры площадей Общая площадь: 1125,6 кв. м, из них: • 1 этаж: 331,9 кв. м • 2 этаж: 392,8 кв. м • Антресоль: 7,6 кв. м • Подвал и техподполье: 400,9 кв. м (178,4 + 222,5) Технические характеристики • Электричество: 100 кВт (с возможностью увеличения). • Планировка: Свободная. • Потолки: Высота 3 3,4 м. • Коммуникации: Все центральные. • Входные группы: 4 отдельных входа + зона разгрузки с подъемником. • Остекление: Витринные окна на 1-й линии. Инфраструктура и участок • Земельный участок: 840 кв. м (в аренде). • Парковка: Собственная зона за зданием и стихийная вдоль дороги. • ВРИ: Бытовое обслуживание (3.3), объекты торговли и общепита (1.2.5). • Здание: Капитальное строение 1983 г.п. Главные преимущества: 1. Первая линия: Высокий рекламный потенциал и отличная видимость с ул. Таллинская. 2. Универсальность: Подходит под супермаркет, медицинский центр, даркстор или флагманский клиентский офис. 3. Логистика: Удобный заезд с МКАД и пешая доступность от метро.	https://www.cian.ru/rent/commercial/320283008/
2	БЕЗ КОМИССИИ! Аренда от собственника! В СВАО сдается в аренду отдельно стоящее 2-этажное здание площадью 1750 кв.м. ПОД ОТЕЛЬ/ХОСТЕЛ/ОБЩЕЖИТИЕ НЕ РАССМАТРИВАЕМ!!! 1-2 этажи. Множество мокрых точек, санузлов. Смешанная планировка. Возможна перепланировка. Огороженная охраняемая территория. Наземная парковка на 50 м/м. 1-ая линия домов. Рядом жилой густой массив. 20 мин. пешком от ст. м. Отрадное и м. Владыкино. Назначение: учебный центр, офис, медицинский центр, швейное и тд. Прямой договор с собственником! БЕЗ скрытых платежей и комиссий! В арендную ставку входят НДС и парковка на 50 м/м. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Арендные каникулы. Звоните и записывайтесь на просмотр!	https://www.cian.ru/rent/commercial/315030577/
3	Сдается Зданиеплощадь Здания - 764,1 квмплощадь Участка - 0,435 гаКабинетная планировкаБольшая территорияВыход в паркВозможно использование под образовательную деятельность, офис, спортивное назначение.Стоимость аренды - 1.35млн в месяц с учетом всех налогов.Собственник	https://www.cian.ru/rent/commercial/329592369/

Месторасположение оцениваемого объекта и аналогов (https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login)

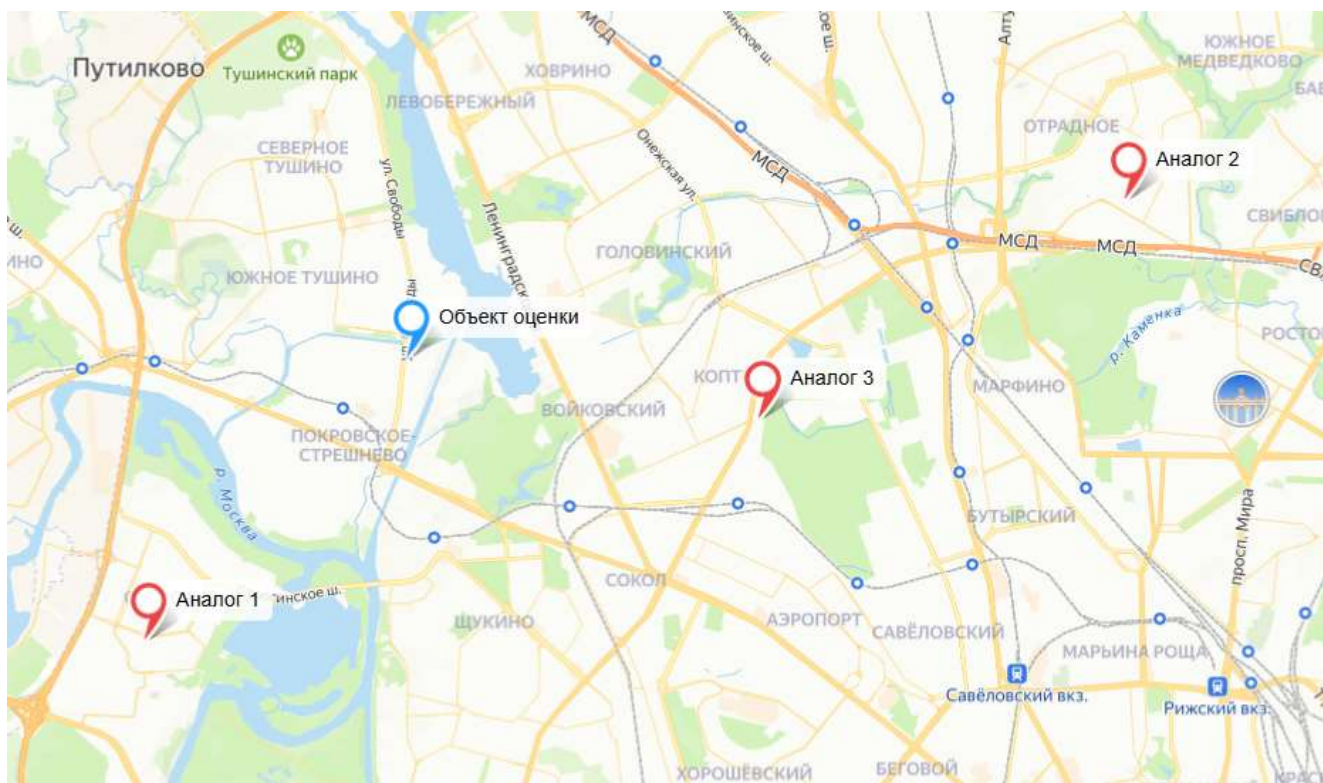


Таблица 16-2

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/320283008/	https://www.cian.ru/rent/commercial/315030577/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329592369/
Место расположения	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Таллинская ул., 10	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Березовая аллея, 7Б	Москва, САО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24
Площадь объекта, кв.м.	599,90	1 125,6	1 750,0	764,1
МАП, руб. в мес. с НДС		2 814 000	3 354 167	1 350 000
Ставка аренды 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 500,00	1 916,67	1 766,78
Дата объявления		25.06.2026	24.06.2026	25.06.2026
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены
Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	включены
Коммунальные и эксплуатационные расходы		нет	нет	эксплуатационные расходы
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
Дата предложения	25.06.2026	25.06.2026	24.06.2026	25.06.2026
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Местоположение (станция метро)	Тушинская	Строгино	Отрадное	Коптево
Удаленность от метро, мин. пешком	20	10	18	24
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
Общая площадь, кв.м.	599,9	1125,6	1750	764,1
Состояние отделки	простая	простая	простая	простая
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Витринное остекление	нет	есть	нет	нет

3. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана ставка аренды 1 кв. м общей площади объекта.

4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

С учетом специфики объекта оценки, Оценщик использовал следующие элементы сравнения:

- условия сделки (сделка / предложение);
- дата;
- ограничения прав;
- назначение;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- расположение относительно 1-й линии;
- этаж расположения;
- уровень отделки;
- наличие отдельного входа;
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- тип парковки.

Прежде чем приступать к корректировке арендных ставок объектов-аналогов, необходимо очистить их от коммунальных платежей и эксплуатационных расходов. Корректировка определена по данным справочника ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov> (стр. 41-42).

(Данный источник доступен для скачивания в свободном доступе, скриншот представлен ниже. Далее в отчете Оценщик указывает ссылку на доступ к данному источнику и № стр. в справочнике).

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	19,81	17,24	24,17
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	19,36	16,72	23,68
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "С" (процент от потенциального валового дохода)	20,06	17,55	24,12
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,39	16,18	24,38

в) Офисные объекты класса "С"

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	7
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	13
Итого	100

Определение корректировок на наличие эксплуатационных расходов в составе арендной платы для объекта. Объект- аналог №3 в составе арендной платы включает эксплуатационные расходы, таким образом величина эксплуатационных расходов определена по среднему значению диапазона и составляет: $-20,06\% \cdot 18\% / 100\% = -3,61\%$.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

При определении корректировок использованы Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-pedvizhimosti>), данные Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025, данные АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г. Область применения - для коммерческой

недвижимости и земельных участков. <https://cepes-invest.com/handbook/evaluation-comev-26>, данные справочника ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov> (Данный источник доступен для скачивания в свободном доступе, скриншот представлен ниже).

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Оцениваемый объект сопоставим с объектам-аналогами по данному параметру. Корректировка не требуется.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Корректировка принята как среднее значение по данным различных источников:

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

Коэффициент: Корректировка рыночной стоимости недвижимости зданий и помещений (дополнение 10-04-2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отчисления дан сделки с правами предельной коммерческой недвижимости:

На основе данных участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользующихся сайтом **Статист**, приведенного за последний квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельных участках	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.93	0.97	0.95	0.96	0.95	0.94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автозаправочных и рынков (СТО), с земельным участком	0.88	0.97	0.94	0.95	0.94	0.93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.88	0.97	0.94	0.95	0.94	0.93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0.75	0.91	0.85	0.87	0.86	0.82
5	Специализированных зданий и строений на земельном участке (здания, строения и сооружения, в зависимости от близости к другому центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре)	0.75	0.94	0.84	0.85	0.94	0.90
6	Специализированных зданий и строений на земельном участке (здания, строения и сооружения, в зависимости от близости к другому центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре)	0.68	0.83	0.83	0.85	0.83	0.79
7	Земельные участки (садоводства, дачные участки) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0.75	0.85	0.82	0.84	0.82	0.78
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.99	0.99	0.96	0.96	0.96	0.95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0.91	0.95	0.95	0.95	0.95	0.94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.88	0.95	0.95	0.95	0.95	0.94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0.85	0.93	0.88	0.90	0.88	0.86

Примечание: 01.04.2026

Источник: <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.92	0.98	0.95
Офисная	0.91	0.98	0.95
Производственная	0.85	0.94	0.90
Складская	0.90	0.98	0.94
Земельные участки	0.90	0.96	0.93
Специализированные низколиквидные объекты	0.88	0.93	0.91

Источник https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,75	7,26	15,91
Офисные объекты класса "В"	11,21	7,74	16,49
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,16	8,92	19,25
Офисные особняки	12,57	7,20	17,36

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

Расчет корректировки на торг

Таблица 16-3

Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026	2,00%	9,00%	5,00%
https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	8,92%	19,25%	14,16%
https://www.statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda	2,00%	9,00%	4,00%
Среднее значение по данным различных источников	4,31%	12,42%	7,72%
Значение корректировки, принятое в расчет			7,72%

Скидка на торг принята в размере -7,72% как среднее значение для офисных объектов класса С по данным различных источников.

Дата сделки. Все предложения аналогов выставлены на продажу до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Класс качества. Как правило, высококлассные объекты офисного назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты. Корректировка принята на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2026 г. (<https://www.statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3929-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>)

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statbelt (<http://www.statbelt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,33	1,59	1,45
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,35	1,26
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумага, обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,89	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,38	1,65	1,50
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,33	1,24
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумага, обои; кровля – рубероид, шифер	0,76	0,89	0,82

Данная корректировка не применялась. Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору.

Местоположение. Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Корректировка на местоположение определялась в зависимости от расположения объектов возле станций метрополитена по данным АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025 (скриншот приведен в Приложении к данному отчету).

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

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

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена.

- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$- \text{Ктерр} = \text{КтеррИоо} \div \text{КтеррИоа}$$

- где

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

- КтеррИоо – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

- КтеррИоа - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Ближайшая станция метро к объекту оценки и к объектам-аналогам определялась с помощью сервиса Яндекс. Карты.

	Тушинская	0.88
	Строгино	0.84
	Отрадное	0.75
	Коптево	0.85

Расчет корректировки на местоположение

Таблица 16-4

Показатель	ОО	A1	A2	A3
Местоположение (станция метро)	Тушинская	Строгино	Отрадное	Коптево
индекс	0,88	0,84	0,75	0,85
коэффициент поправки		1,05	1,17	1,04
поправка, %		5,00	17,00	4,00

Удаленность от станции метро. Корректировка определена по данным «АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.» https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{\text{удаление}}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{\text{удаление}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}), \text{ где}$$

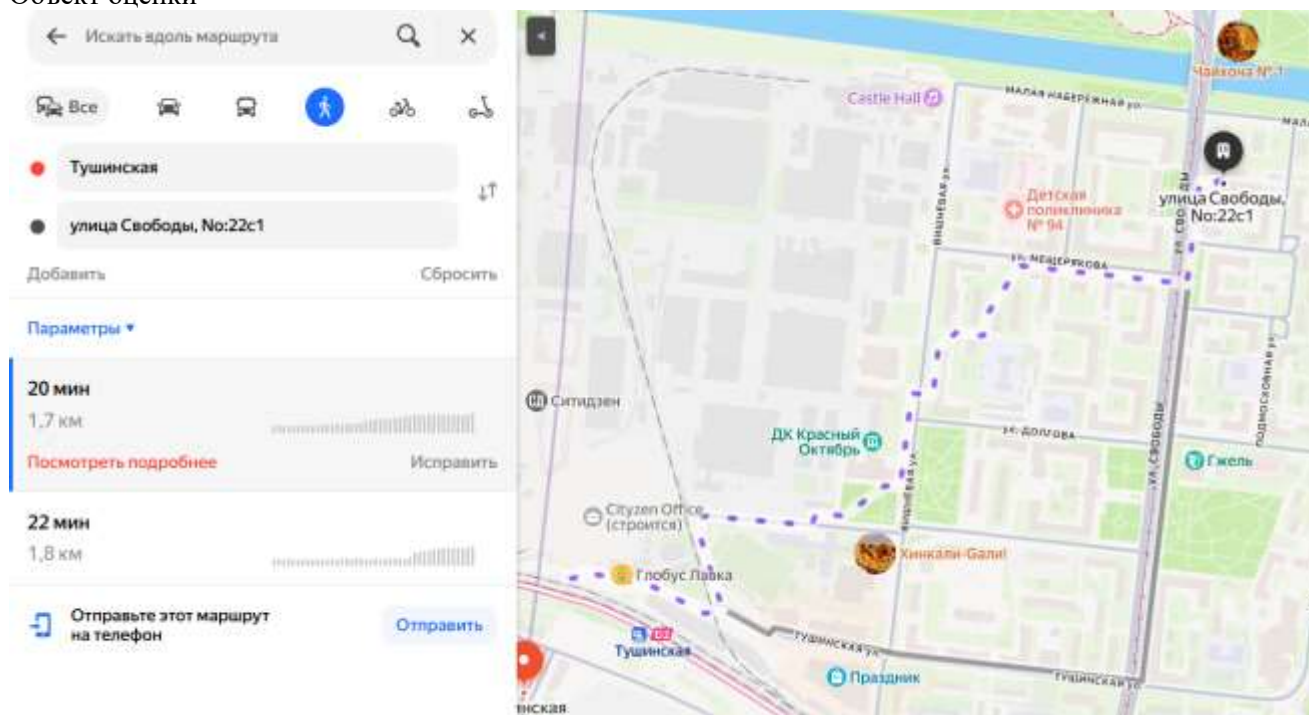
$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

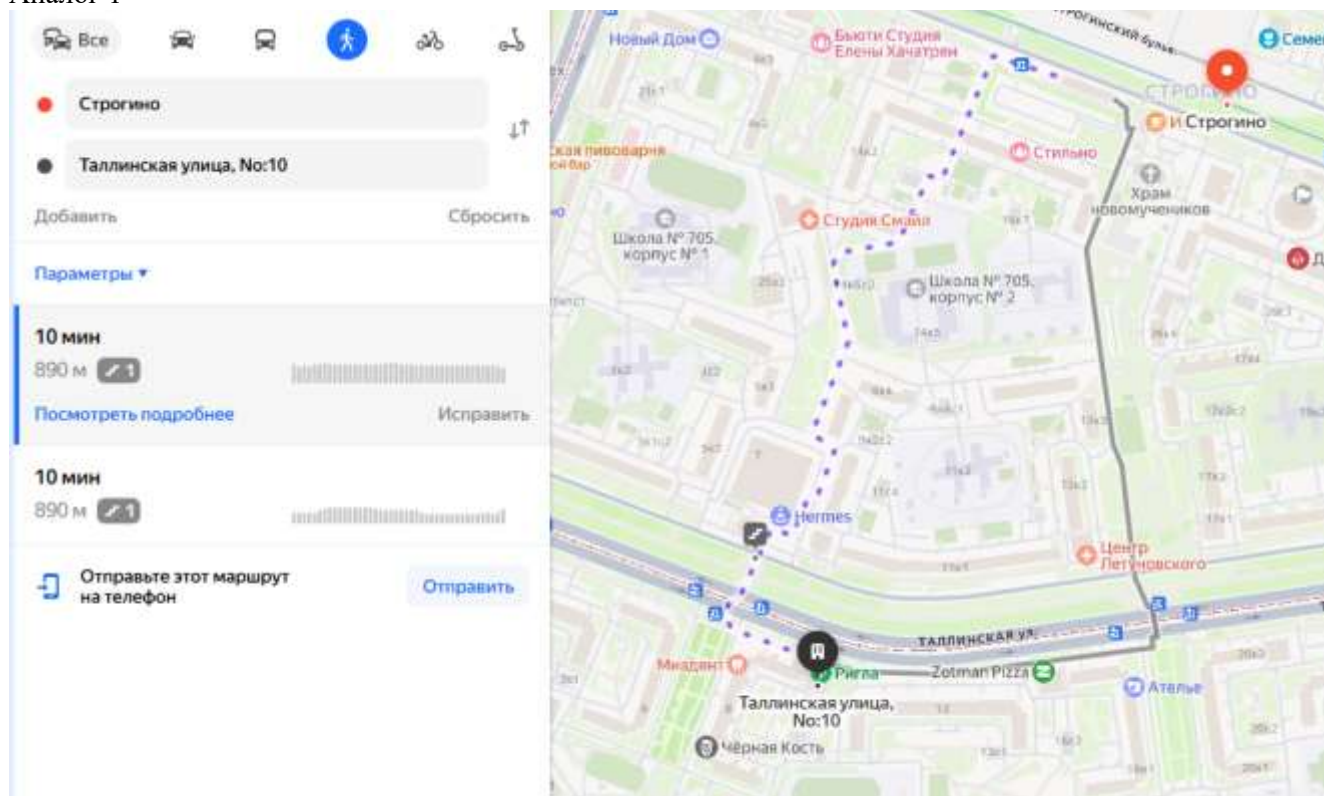
*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Ближайшая станция метро к объекту оценки и к объектам-аналогам определялась с помощью сервиса Яндекс. Карты.

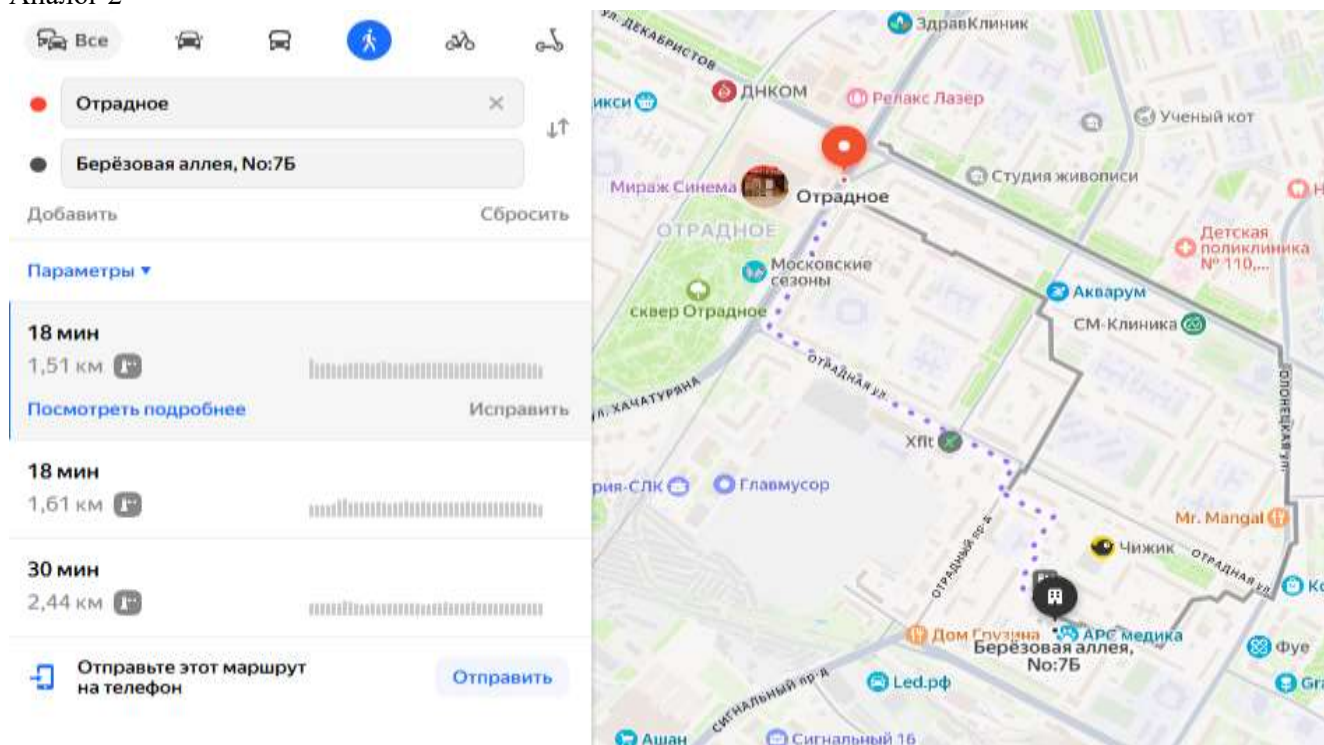
Объект оценки



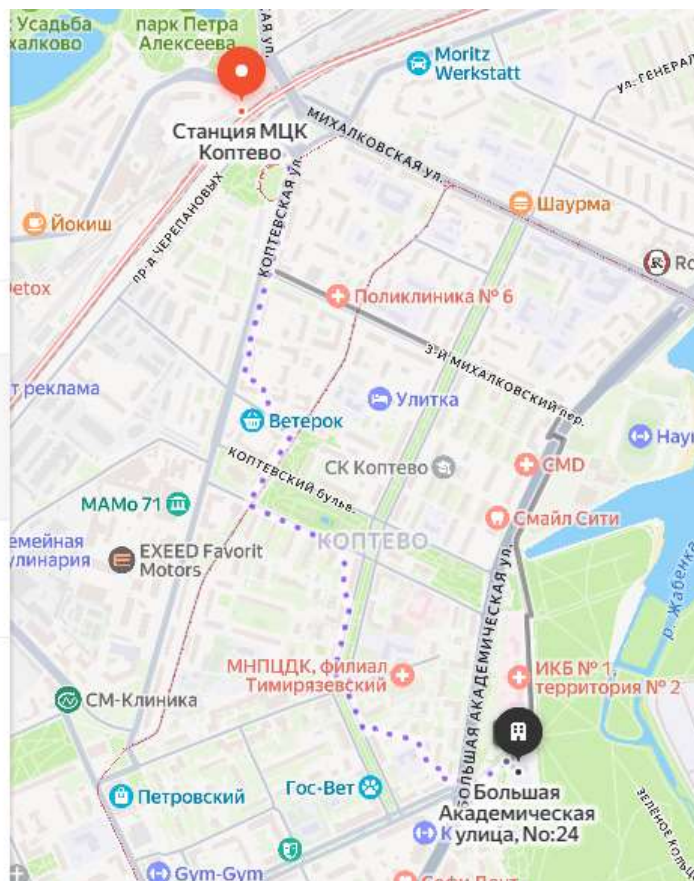
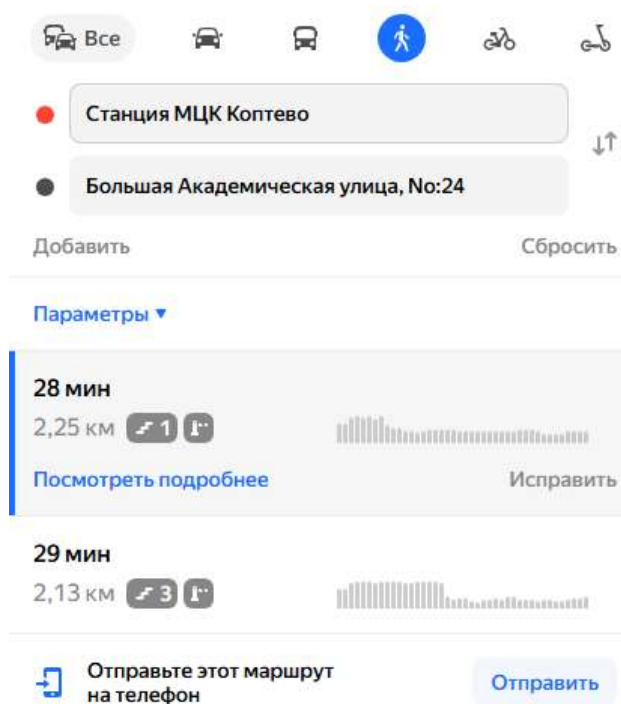
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Определение корректировок на удаленность от станции метро

Таблица 16-5

Показатель	ОО	A1	A2	A3
Удаленность от метро, мин. пешком	20	10	18	28
коэффициент	0,88 $=0,9-(0,005*(20-15))$	0,90	0,89 $=0,9-(0,005*(18-15))$	0,84 $=0,9-(0,005*(28-15))$
коэффициент поправки		0,98	0,99	1,05
поправка, %		-2,00	-1,00	5,00

Расположение относительно красной линии. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость.

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, расположенных на «красной линии» и площадей, и расположенных «внутриквартально». Корректировка взята на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2026 г. (<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4171-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>)

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-typika/statistika-na-01-04-2026-g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhnosti)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов StatPrient (<http://www.statprient.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,87	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,94
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,01	0,96
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,89	0,80
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,89	1,01	0,96
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,02	0,97

Корректировка применялась к Объекту-аналогу №1 в размере 0,96 или в процентном выражении -4% , так как объект-аналог находится на красной линии.

Поправка на площадь (масштаб). Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта аренды стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается.

Корректировка применялась на основании данных АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка 2026 г.» <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/adjustment-the-area-2026>.

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.13	-0.11
Торговые	-0.06	-0.12	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.16	-0.12
Складские	-0.09	-0.15	-0.12
Производственные	-0.09	-0.14	-0.12
Гостиничные	-0.07	-0.16	-0.12
Банковские	-0.07	-0.14	-0.11
Медицинские	-0.09	-0.12	-0.11
Общественного питания	-0.06	-0.16	-0.11
Сферы услуг	-0.08	-0.12	-0.10
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.13	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.16	-0.13
Паркинг	-0.09	-0.12	-0.11

Расчет корректировки производился по формуле:

$$(\text{Площадь } \text{ОО} / \text{Площадь } \text{ОА})^K,$$

где

ОО – объект оценки;

ОА – объект-аналог;

К – коэффициент торможения. В данном случае коэффициент торможения равен -0,11 в соответствии с таблицей.

Значение и расчет корректировки приведены в таблице расчета арендной ставки.

Состояние отделки.

Корректировка применялась на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2026 г. (<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>)

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10

Данная корректировка не применялась. Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору.

Этаж расположения.

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от этажа расположения. В некоторых ситуациях данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как в других ситуациях типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость.

Корректировка применялась на основании данных АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.». <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/adjustment-floor-2026>.

Корректировка на этаж расположения для торговой недвижимости

Этаж	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Подвал	0.75	0.80	0.78
Цоколь	0.80	0.90	0.85
Первый этаж	1.00	1.00	1.00
Средние этажи	0.90	0.97	0.94
Мансарда	0.80	0.95	0.88

Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги разноуровневые здания, влияние фактора этажность в данном случае несущественно.

Витринное остекление.

Корректировка применялась на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025г.

Таблица 469. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Витринное остекление», данные по Москве.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
объект оценки		есть	нет
	есть	1,00	1,07
	нет	0,93	1,00

Объект-аналог №1 имеет витринное остекление с фасада здания, таким образом применяется корректировка в размере 0,93 или в процентном выражении -7%.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет стоимости арендной ставки объекта оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет арендной ставки с применением сравнительного подхода приведен в Таблицах ниже.

Расчет арендной ставки для объекта

Таблица 16-6

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/320283008/	https://www.cian.ru/rent/commercial/315030577/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329592369/
Место расположения	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Таллинская ул., 10	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Березовая аллея, 7Б	Москва, САО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24
Площадь объекта, кв.м.	599,90	1 125,6	1 750,0	764,1
МАП, руб. в мес. с НДС		2 814 000	3 354 167	1 350 000
Ставка аренды 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 500,00	1 916,67	1 766,78
Дата объявления		25.06.2026	24.06.2026	25.06.2026
Текст объявления				
Коммунальные платежи		не включены	не включены	не включены
Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	включены
Коммунальные и эксплуатационные расходы		нет	нет	эксплуатационные расходы
поправка, %		0,00	0,00	-3,61
поправка, руб.		0,0	0,0	-63,8
ставка аренды с поправкой на торг, за 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 500,00	1 916,67	1 702,98
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка, %		-7,72	-7,72	-7,72
поправка, руб.		-193,0	-148,0	-131,5
ставка аренды с поправкой на торг, за 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 307,00	1 768,67	1 571,48
Дата предложения	25.06.2026	25.06.2026	24.06.2026	25.06.2026
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
ставка аренды с поправкой на дату предложения, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 307,00	1 768,67	1 571,48
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
ставка аренды с поправкой на функциональное назначение, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 307,00	1 768,67	1 571,48

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
Местоположение (станция метро)	Тушинская	Строгино	Отрадное	Коптево
коэффициент поправки		1,05	1,17	1,04
поправка , %		5,00	17,00	4,00
поправка, руб.		115,4	300,7	62,9
ставка аренды с поправкой на местоположение внутри города, руб.		2 422,40	2 069,37	1 634,38
Удаленность от метро, мин. пешком	20	10	18	28
коэффициент поправки		0,98	0,99	1,05
поправка , %		-2,00	-1,00	5,00
поправка, руб.		-48,45	-20,69	81,72
ставка аренды с поправкой на удаленность от метро, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 373,95	2 048,68	1 716,10
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	внутри квартала	внутри квартала
коэффициент поправки		0,96	1,00	1,00
поправка , %		-4,00	0,00	0,00
поправка, руб.		-95,0	0,0	0,0
ставка аренды с поправкой на красную линию, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 278,95	2 048,68	1 716,10
Общая площадь, кв.м.	599,9	1125,6	1750	764,1
коэффициент поправки		1,07	1,12	0,98
поправка , %		7,00	12,00	-2,00
поправка, руб.		159,5	245,8	-34,3
ставка аренды с поправкой на общую площадь, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 438,45	2 294,48	1 681,80
Состояние отделки	простая	простая	простая	простая
коэффициент поправки	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
ставка аренды с поправкой на состояние отделки, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 438,45	2 294,48	1 681,80
Этаж / Этажность здания	4, в том числе подземных 0	2	2	2
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
ставка аренды с поправкой на этаж, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 438,45	2 294,48	1 681,80

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
ставка аренды с поправкой на тип объекта, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 438,45	2 294,48	1 681,80
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
ставка аренды с поправкой на наличие коммуникаций, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 438,45	2 294,48	1 681,80
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
ставка аренды с поправкой на наличие отдельного входа, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 438,45	2 294,48	1 681,80
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
коэффициент поправки	1,10	1,10	1,10	1,10
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
ставка аренды с поправкой на тип парковки, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		2 438,45	2 294,48	1 681,80
Витринное остекление	нет	есть	нет	нет
коэффициент поправки		0,93	1,00	1,00
поправка , %		-7,00	0,00	0,00
поправка, руб.		-170,69	0,00	0,00
ставка аренды с поправкой на наличие арендаторов, руб.		2 267,76	2 294,48	1 681,80
<u>Скорректированная Ставка аренды 1 кв.м. сопоставимого объекта, 1 кв. м руб. в мес. с НДС</u>		2 267,76	2 294,48	1 681,80
<u>Коэффициент вариации</u>	16,64%			
Валовая коррекция, руб.		-232,24	377,81	-84,98
Абсолютная валовая коррекция, %		25,0	30,0	11,0
Обратная величина валовой коррекции	0,164	0,040	0,033	0,091

Элемент сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3
Вес при согласовании	0,99	0,24	0,20	0,55
вклад в итоговую ставку аренды, 1 кв. м руб. в мес. с НДС		544,262	458,896	924,990
Откорректированная ставка аренды 1 кв. м руб. в мес. с НДС	1 928			

Второй этап. Определение величины годового действительного валового дохода (ДВД), генерируемого объектом оценки

Действительный валовой доход (ДВД) — это потенциальный валовый доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки, неплатежей арендаторов, а также с учетом дополнительных видов доходов.

Потери арендной платы от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств — это среднегодовая величина потери дохода, например, вследствие смены арендатора, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и пр.

Степень загрузки объектов коммерческого назначения при сдаче объекта в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Степень загруженности определена на основании данных:

АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.». <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/commercial-density-2026>.

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91
Бытовые помещения	0.85	0.93	0.89
Складские	0.80	1.00	0.90
Производственные	0.75	0.90	0.83
Гостиничные	0.60	0.85	0.73
Банковские	0.85	1.00	0.93
Медицинские	0.85	1.00	0.93
Общественного питания	0.70	1.00	0.85
Сферы услуг	0.85	1.00	0.93
Фитнес	0.75	1.00	0.88
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.75	1.00	0.88
Автосервис	0.80	0.95	0.88
Паркинг	0.95	1.00	0.98

ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

11. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисных объектов класса "А"	14,10	9,62	19,06
Величина недогрузки офисных объектов класса "В"	16,21	10,42	21,89
Величина недогрузки офисных объектов класса "С"	18,62	13,93	24,05
Величина недогрузки офисных особняков	15,13	10,11	20,03

Расчет степени недозагрузки (заполняемости)

Таблица 16-7

Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
https://cepes-invest.com/handbook/comev26/commercial-density-2026	0,85	0,97	0,91
https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	0,76	0,86	0,81
Среднее значение степени недозагрузки по данным различных источников			0,86

Третий этап. Определение величины годовых операционных расходов, приходящихся на Объект оценки

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) – это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

В целом, для удобства прогнозирования расходы на содержание (операционные расходы) делятся на три группы:

- условно- постоянные;
- условно- переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно- постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги от нее.

К условно- переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. При этом предполагается, что коммунальные расходы и прочие расходы, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов:

- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление.

К расходам на замещение относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно- техническое оборудование, электроарматура).

Величина операционных расходов определена по данным:

АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г.». <https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Operating-expenses-2026>.

Таблица 1

Агрегированный показатель доли операционных расходов

Назначение помещения	Min	Max	Среднее значение
Офисные класса А, В	0.090	0.290	0.190
Офисные класса С, D	0.080	0.220	0.150
Торговые	0.090	0.230	0.160
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.090	0.190	0.140
Складские класса А, В	0.110	0.210	0.160
Складские класса С, D	0.050	0.160	0.105
Производственные	0.040	0.220	0.130
Гостиничные	0.120	0.490	0.305
Банковские	0.130	0.310	0.220
Медицинские	0.140	0.320	0.230
Общественного питания	0.140	0.320	0.230
Сферы услуг	0.140	0.320	0.230
Фитнес	0.130	0.310	0.220
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.130	0.310	0.220
Автосервис	0.090	0.280	0.185
Паркинг	0.080	0.210	0.145

Справочник ABN Consult: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	19,81	17,24	24,17
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	19,36	16,72	23,68
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "С" (процент от потенциального валового дохода)	20,06	17,55	24,12
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,39	16,18	24,38

Расчет операционных расходов

Таблица 16-8

Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Operating-expenses-	8,00%	22,00%	15,00%
https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	17,55%	24,12%	20,06%
Среднее значение доли операционных расходов по данным различных источников			17,53%

Четвертый этап. Определение годового чистого операционного дохода (ЧОД), генерируемого Объектом оценки.

Чистый операционный доход (ЧОД) – рассчитанная устойчивая величина ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех расходов и резервов. Значение ЧОД получают путем уменьшения действительного валового дохода (ДВД) на величину операционных расходов.

Пятый этап. Определение ставки капитализации

Капитализация — это пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости объекта. А коэффициент капитализации — это ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от объекта к его стоимости. По величине он выбирается таким, чтобы обеспечить инвестору приемлемый уровень дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к объекту, и его возмещение.

Оценщиком была проанализирована информация по ставкам капитализации для офисной недвижимости, на основании различных источников. Найденная информация отражена в таблице 16-9.

Источник: <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026>

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.09	0.14	0.115
Торговые	0.09	0.15	0.120
Бытовые помещения	0.09	0.145	0.118
Складские класса А, В	0.07	0.12	0.095
Складские класса С, D	0.1	0.15	0.125
Производственные	0.11	0.2	0.155
Гостиничные	0.08	0.14	0.110
Банковские	0.08	0.14	0.110
Медицинские	0.08	0.135	0.108
Общественного питания	0.09	0.14	0.115
Сферы услуг	0.08	0.12	0.100
Фитнес	0.09	0.14	0.115
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.09	0.14	0.115
Автосервис	0.08	0.135	0.108
Паркинг	0.06	0.1	0.080

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "А"	10,18	9,15	12,33
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "В"	10,78	9,61	12,42
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "С"	11,85	10,43	13,89
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,10	10,06	13,32

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,10
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18

Ставка капитализации для офисной недвижимости

Таблица 16-9

Источник информации	Минимальное значение ставки капитализации	Максимальное значение ставки капитализации	Среднее значение ставки капитализации
https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026	9,00%	14,00%	11,50%
https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	10,43%	13,89%	11,85%
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda	9,00%	15,00%	12,00%
Среднее значение ставки капитализации по данным различных источников			11,78%

Коэффициент капитализации принят как среднее значение по данным различных источников и составляет 11,78%.

Шестой этап. Определение стоимости объекта оценки на основе чистого операционного дохода (ЧОД) и ставки капитализации путем деления ЧОД на ставку капитализации (капитализации дохода)

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Таблица 16-10

Показатель	Значение	Источник
Общая площадь, м2	599,90	
Арендпригодная площадь, м2	599,90	
Месячная арендная плата, руб./кв.м.	1 928,00	Таблица 16-6
Потенциальный годовой валовый доход (ПВД), руб.	13 879 286,40	
Коэффициент недозагрузки, % от ПВД	14,00	Таблица 16-7
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	11 936 186,30	
Операционные расходы, %	17,53	Таблица 16-8
Чистый операционный доход от единого объекта (ЧОД), руб.	9 843 772,84	
Ставка капитализации, %	11,78	Таблица 16-9
Стоимость единого объекта недвижимости (с НДС), руб.	83 563 437,00	

17. Согласование результатов

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке при помощи сравнительного, затратного и доходного подходов, производится с использованием метода анализа иерархий.

Метод Анализа Иерархий – представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта;

промежуточный уровень – критерии согласования

нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

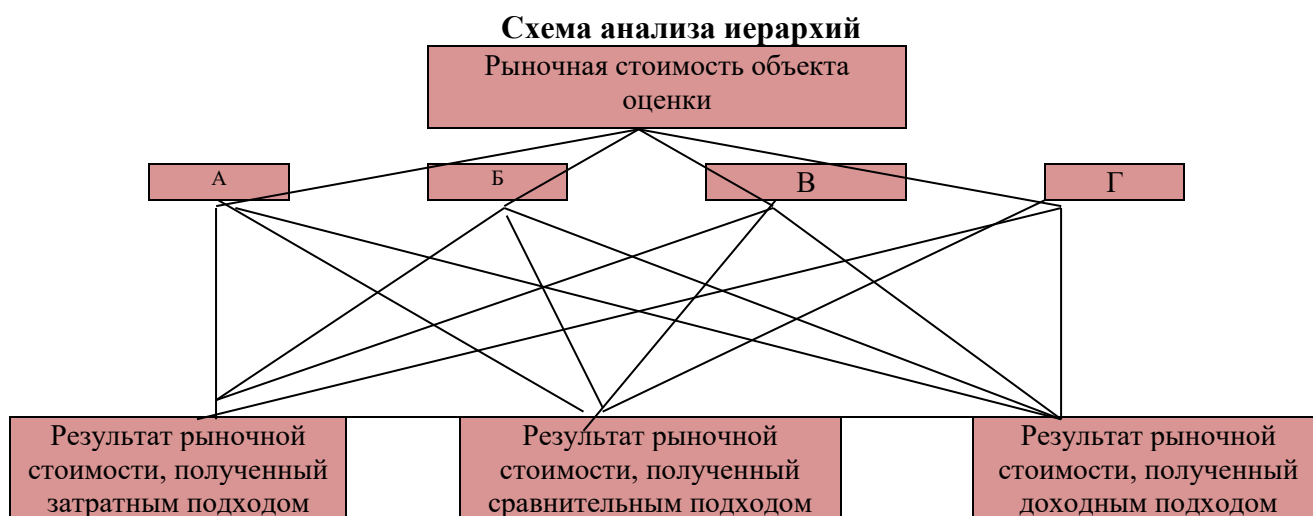
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Схема анализа иерархий приведена ниже.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений (см. таблицу 46).

Шкала отношений важности критериев оценки

Таблица 17-1

Важность параметра оценки	“1-9”
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \frac{1}{\sum_{i=1}^n (Pa_{ij})^{1/n}}$$

где a_{ij} – важность критерия (индекса)

$i=1$

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}'_j = \frac{W'_j}{\sum_{j=1}^m W'_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Результаты расчета приведены ниже.

Таблица 17-2

РАСЧЕТ УДЕЛЬНЫХ ВЕСОВ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ					
1. Выявляются приоритеты в критериях					
Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев					
	А	Б	В	Г	Расчет
А	1,000	1,000	0,143	0,143	0,378
Б	1,000	1,000	0,143	0,143	0,378
В	7,000	7,000	1,000	1,000	2,646
Г	7,000	7,000	1,000	1,000	2,646
сумма					6,047
2. Сравниваются результаты, полученные разными подходами, по каждому критерию					
2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)					
Показатели	Доходный	Сравнительный	Расчет критерия А	Вес метода по критерию А	
Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500	
Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500	
сумма			2,000	1,000	
2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)					
Показатели	Доходный	Сравнительный	Расчет критерия Б	Вес метода по критерию Б	
Доходный	1,000	0,500	0,707	0,333	
Сравнительный	2,000	1,000	1,414	0,667	
сумма			2,121	1,000	
2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)					
Показатели	Доходный	Сравнительный	Расчет критерия В	Вес метода по критерию В	
Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500	
Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500	
сумма			2,000	1,000	
2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)					
Показатели	Доходный	Сравнительный	Расчет критерия Г	Вес метода по критерию Г	
Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500	
Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500	
сумма			2,000	1,000	
3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого метода					
Показатели	0,063	0,063	0,438	0,438	Удельный вес

Доходный	0,500	0,333	0,500	0,500	0,5
Сравнительный	0,500	0,667	0,500	0,500	0,5

Таблица 17-3

№ п/п	Наименование объекта	Затрагиваемый подход, руб.	Сравнительный, подход руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Удельный вес	-	0,5	0,5	1,0
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004) с учетом права пользования земельным участком	не применялся	98 322 410,00	83 563 437,00	91 000 000

Расхождения итоговых результатов, полученных в рамках Доходного и сравнительного подходов, могут быть признаны не существенными.

Рыночная стоимость права аренды на земельный участок земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1 определялась по данным информационного портала Статриелт (<https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3952-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>, <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3954-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>). Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости с учетом передаваемых прав составило $0,18 \cdot 0,8 = 0,144$.

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиент (<http://statriell.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,70	0,88	0,80
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,91	0,97	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,69	0,95	0,83
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,82	0,71
5	Для других целей	0,63	0,89	0,76

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиент (<http://statriell.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,36	0,18
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,46	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	0,16

Согласование итоговой рыночной стоимости

Таблица 17-4

№	Наименование	Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости, руб. (с учетом НДС)	Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004)	78 000 000	63 934 426,23
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1	13 000 000	10 655 737,70
	ИТОГО	91 000 000	74 590 163,93

17. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проверка данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

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

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, мы пришли к заключению о том, что:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет.

№	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (с учетом НДС)	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0006002:1046, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, дом 22, строение 4 (инвентарный номер 110000209004)	78 000 000	63 934 426,23
2	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1	13 000 000	10 655 737,70
	ИТОГО	91 000 000	74 590 163,93

Оценщик

А. М. Гараева

Директор
ООО «Оценка

столицы»



Л. А. Погорельцев

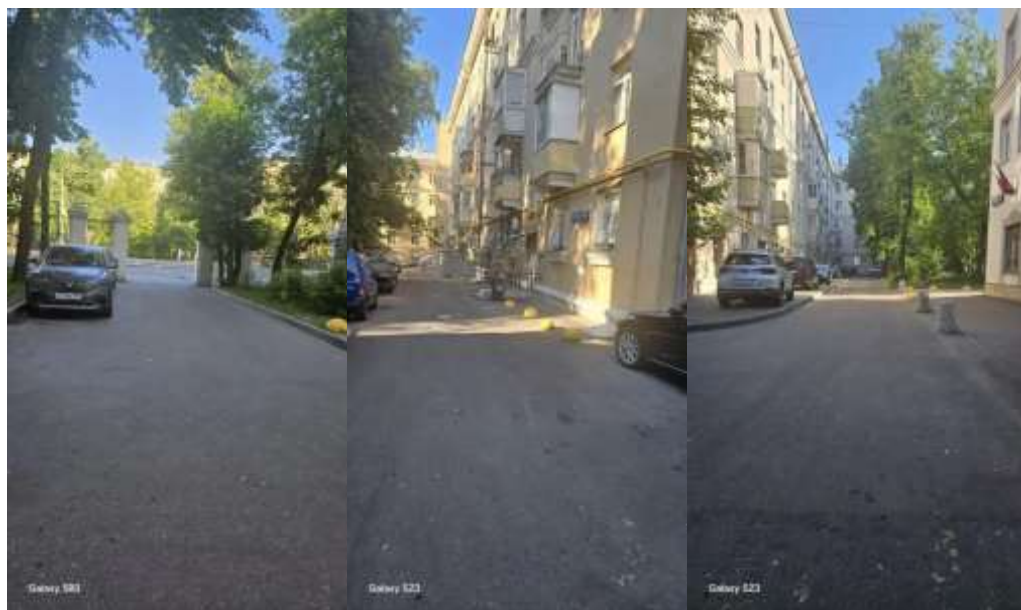
18. Приложения

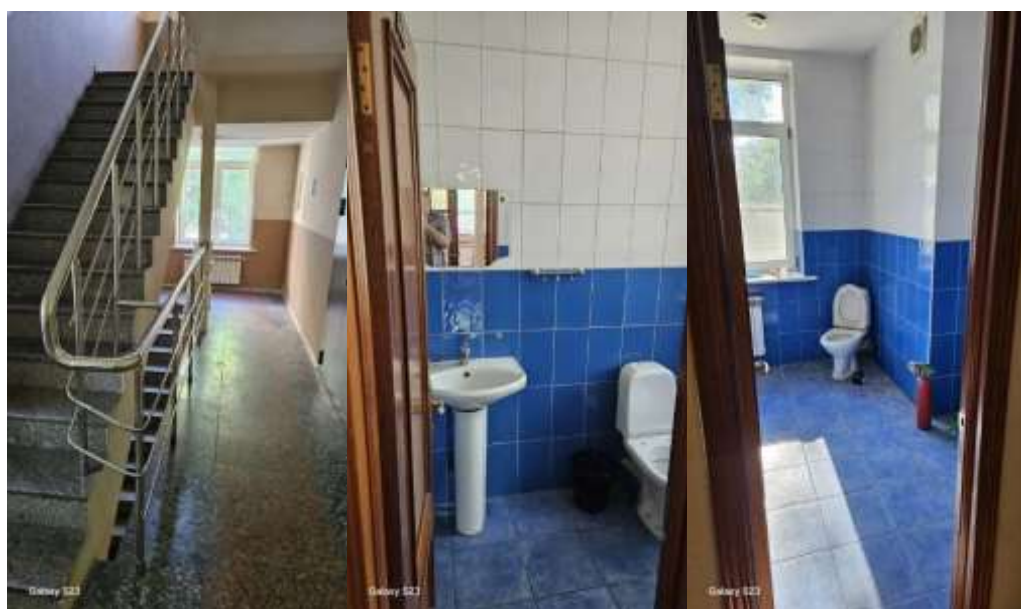
1. Фотографии объекта оценки.
2. Документы по объекту оценки
2. Распечатки сети интернет
3. Документы оценщика

Фотографии объекта оценки









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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.03.2023, поступившего на рассмотрение 24.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				Рядовый лист	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13		
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422					
Кадастровый номер:					
77-08-0006002:1046					
Номер кадастрового квартала:					
77-08-0006002					
Дата присвоения кадастрового номера:					
23.05.2012					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:					
Инвентарный номер 2743/6; Условный номер 2113718 01.02.1992 ГУП МосгосрепИ					
Адрес:					
Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Свободы, дом 22, строение 4					
Площадь:					
599.9					
Назначение:					
Нежилое					
Наименование:					
нежилое здание					
Количество этажей, в том числе подземных этажей:					
4, в том числе подземных 0					
Материал наружных стен:					
Кирпичные					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:					
1956					
Год завершения строительства:					
1956					
Кадастровая стоимость, руб.:					
24125704.38					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:					
77-08-0006002:37					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:					
77-08-0006002:3550, 77-08-0006002:3551, 77-08-0006002:3552, 77-08-0006002:3553, 77-08-0006002:3554					
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:					
данные отсутствуют					
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:					
данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:					
данные отсутствуют					

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сведения об удостоверителе	
Сертификат: 645751274664 ММ Подпись: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Достоинство с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер:			
77:08:0006002:1046			
Виды разрешенного использования:			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:			данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:			Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствующих.
Получатель выписки:			Шарабава Юлия Федоровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Федеральное государственное унитарное предприятие "Торно-Химический Комбинат", 2452000401

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
			
	Сертификат: 6425127404 МД-4000201280906060 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.03.2023		

Раздел 2. Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08:006002:1046			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-13/006/2010-215 09.03.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401, ОГРН: 1022401404871
	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	Хозяйственное ведение 77-01/30-184/2001-13878 06.12.2001 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		СВЯЗАННОГО СЕРТИФИКАТЕ ЗУ
		Сертификат: 44574274004 М.А. 06090301013063060 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
		ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ

Лист № 2 раздела 2		Лист 4	
Лист № 2 раздела 2		Значение	
Всего листов раздела 2: 2		инд. объекта недвижимости	
Всего листов выписки: 13		Всего разделов: 6	
30.03.2023г., № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер:		77-08-0006002:1046	
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 пролонгации государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Полное наименование должности	Документ подписан	Инициалы, фамилия
	Электронной подписью	
	Сертификат: 645751274654.64.160000201812032006360 Выданный: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ создан: с 17.05.2022 00:10:08.26023.	

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: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08:0006002:1046			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300			Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЯЗАННОГО СЕРТИФИКАТЕТОМ
	Сертификат: 6675927-0004 МП Выдан: 01.08.2023 (01.08.2023) Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТЫ РАФОН Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08-0060002:1046			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат ПМСК Москвы									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м				
	X	Y			5	6	7	Н1	Н2
1	18553.94	-2728.47	4	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	18554.86	-2737.49	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	18555.24	-2741.42	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	18560.45	-2740.91	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	18560.07	-2736.95	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	18574.8	-2735.45	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	18574.35	-2730.95	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	18574	-2727.71	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	18573.88	-2726.44	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	18553.94	-2728.47	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	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				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СРЕДНЕОСЕРЬЕВА Т.Е.П.	
Сертификат: 64575273004 МДЧ6208023123436360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 12.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИМЕННОСТЬ ДОЛЖНОСТИ	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2
Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422	
Кадастровый номер: 77:08-006002-1046	
3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	
Система координат ПМСК Москвы	
Номера характерных точек контура	Координаты, м
X	Y
1	2
3	4
данные отсутствуют	данные отсутствуют
Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м
N1	N2
5	6
данные отсутствуют	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	данные отсутствуют
7	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИЛИ ИСКОМОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 64575374004.ММ.0000002023093006360 Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Документ подписан: 17.05.2022 09:10:08:2023	

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: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08:0006002:1046			

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на потраченом плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:08:0006002:3550	1	2113718/0001	Нежилое	данные отсутствуют	136
2	77:08:0006002:3551	1	2113718/0002	Нежилое	данные отсутствуют	24.5
3	77:08:0006002:3552	2	2113718/0003	Нежилое	данные отсутствуют	147.1
4	77:08:0006002:3553	3	2113718/0004	Нежилое	данные отсутствуют	145.5
5	77:08:0006002:3554	4	2113718/0005	Нежилое	данные отсутствуют	146.8

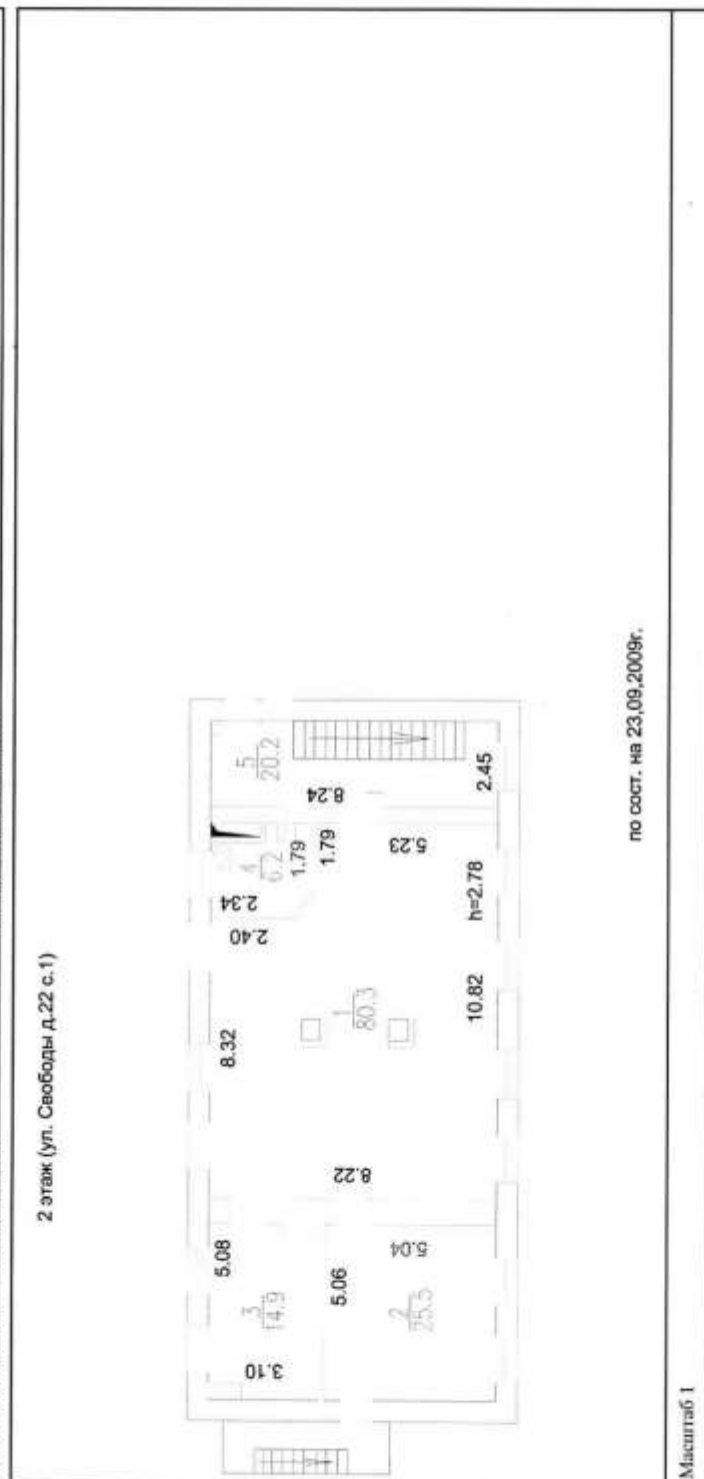
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ	
Сертификат: 6457327406484МД Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08:0060002:1046			
Номер этажа (этажей): 1			
1 этаж (ул. Свободы д.22 с.1)			
по сост. на 23.09.2009г.			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	[Подпись]	
	Сертификат: 645751274004МДН00000381386336000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.05.2023	
	инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08:006002:1046			
Номер этажа (этажей): 2			



полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРТИФИКАТЕМ	
		Сертификат № 64573274004 ММ	
		Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		Инициалы, фамилия	

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08:0060002:1046			
Номер этажа (этажей): 3			
3 этаж (ул. Свободы д 22 с.1)			
			
по сост. на 23.09.2009г.			
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЦЕЛЕННО СЕРТИФИКАТОМ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 64575274004М Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
30.03.2023г. № КУВН-001/2023-70375422			
Кадастровый номер: 77:08:0006002:1046		Номер этажа (этажей): 4	

4 этаж (ул. Свободы д. 22 с.1)



по сост. на 23.09.2009г.

Macurrag 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНДЕКСА, ФАМИЛИИ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕТЛАНИНО СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ	
	Сертификат: 645751274004 МА 14020050813983306369 Владелец: ФГБ ДЕПАРТАМЕНТ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 7045-00000-000-0-17.05.2023, 00:10:00, 2023.	



Наименование и место нахождения многофункционального центра, составляющего экземпляр электронного документа на бумажном носителе	Краевое государственное бюджетное учреждение «Областной архивный центр» предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с Законом Краснодарского края г. Железнодорожный, ул. Свободы, 11
Фамилия, имя, отчество уполномоченного сотрудника	Докучаева Елена Владимировна Григорьев Павел Владимирович
Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе	31.03.2023 09:14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.02.2025г. № КУВН-001/2025-47827664, поступившего на рассмотрение 21.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.02.2025г. № КУВН-001/2025-47827664			
Кадастровый номер:	77:08:0006002:37		
Номер кадастрового квартала:	77:08:0006002		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1.		
Площадь, м²:	1102		
Кадастровая стоимость, руб.:	36514461.44		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0006002:1036, 77:08:0006002:1046, 77:08:0006002:4421, 77:08:0006002:4422, 77:08:0006002:4488, 77:08:0006002:4489, 77:08:0006010:2133		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	ЭКСПЛУАТАЦИЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.		
Подручный выписки:	Шаробова Юлия Федоровна		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Государственный кадастровый регистратор Исходный документ государственной регистрации РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Информация о СЗ 04-7874 от 26.02.2025)		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.02.2025г. № КУВН-001/2025-47827664			
Кадастровый номер:	77:08:0006002:37		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-14/009/2010-565 16.07.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		26.06.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-14/017/2012-970
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.06.2012 С даты государственной регистрации на 49 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Федеральное государственное унитарное предприятие "Горно-химический комбинат", ИНН: 2452000401
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Распоряжение Председателя СЗАО города Москвы, № 2473 рп, выдан 31.07.2003 Договор аренды земельного участка (с изменением от 01.08.2011), № М-08-020860, выдан 25.09.2003, дата государственной регистрации: 26.06.2012, номер государственной регистрации: 77-77-14/017/2012-970
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

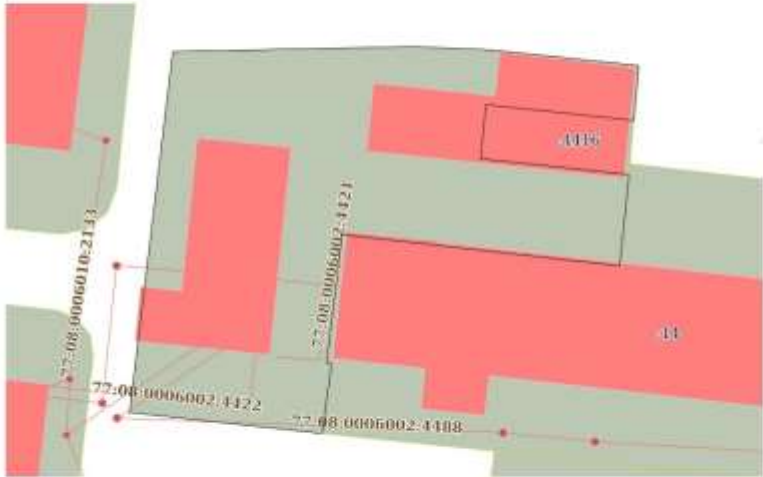
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Государственный кадастровый регистратор Исходный документ государственной регистрации РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Информация о СЗ 04-7874 от 26.02.2025)		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664	Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:	77:08:0006002:37	
сведения об упрощенном залогом и о договоре упрощенного залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
6. Заключенное в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
12. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Г. П. ШИШОВА, ИСПОЛНИТЕЛЯ ДОЛЖНОСТНЫХ ОБЯЗАННОСТЕЙ НАЧАЛЬНИКА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Информация о СЗ 08 7874 от 26.08.2025)	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Отделение местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.02.2025г. № КУВИ-001/2025-47827664			
Кадастровый номер:		77:08:0006002:37	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Основные обозначения	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Г. П. ШИШОВА, ИСПОЛНИТЕЛЯ ДОЛЖНОСТНЫХ ОБЯЗАННОСТЕЙ НАЧАЛЬНИКА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		инициалы, фамилия	

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 8 - 0 2 0 8 6 0

(Номер договора)

25

(Число)

09

(Месяц)

2003

(Год)

770806002037

(Кадастровый №)

0802001785

(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа _____
 Произведена государственная регистрация _____
 ДОГОВОРА АРЕНДЫ
 Дата регистрации 25 ИЮН 2003
 Номер регистрации 77-77-14/01/2012-480
 Регистратор БЕДНЯКОВА Ю.В.
 (Ф. И. О.)



г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Начальника объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета Северо-Западного административного округа г. Москвы Гаврилина Сергея Валерьевича, действующего на основании Положения и Доверенности от 04.08.2003 г. № 33-И-1/3-(138), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Федеральное государственное унитарное предприятие «ГОРНО-ХИМИЧЕСКИЙ КОМБИНАТ», в лице заместителя генерального директора Предприятия в городе Москве Коробейникова Сергея Петровича, действующего на основании Доверенности от 10.01.2002 г. № 334, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 31.07.2003 г. № 2473-РП, зарегистрированным в Москомземе 07.08.2003 г. № РД4-4918/3 и решением имущественно-земельной комиссии префектуры Северо-Западного административного округа г. Москвы (протокол № 17, п. 47 от 25.06.2003 г., зарегистрированный в Москомземе 07.08.2003 г. № РД4-4918/3-37), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 1102 (Одна тысяча сто два) кв. м, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Свободы, вл. 22, стр. 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации административного здания.

1.2. Установленное в п. 1.1. целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы. Передаваемый в аренду земельный участок у арендодателя не является предметом залога, не обременен обязательствами и не используется третьими лицами.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План земельного участка (Приложения № 2, 2-а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке расположены:

- 4-х этажное нежилое кирпичное здание;
- зеленые насаждения отсутствуют.

Рельеф Участка спокойный. Проезды заасфальтированы.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен сроком на **49 (Сорок девять)** лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору, и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомзем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее **05** числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами и без внесения изменений дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставленным до государственной регистрации, на правоустанавливающем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года – с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы.

5.6. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения и не использования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере **0,2** процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с **06** числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе «особые условия договора» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательством либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложения N 2, 2-а - Планы границ земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Федеральное государственное унитарное предприятие «ГОРНО-ХИМИЧЕСКИЙ КОМБИНАТ»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 662972, г. Железногорск, Красноярского края, ул. Ленина, д. 53
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 662972, г. Железногорск, Красноярского края, ул. Ленина, д. 53
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 2452000401, ОКПО 07622986, ОКОНХ 12315
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ "Русский земельный банк", г. Москва	Расчетный счет № 40101810631100100001 в Железногорском ОСБ 7701 Восточно-Сибирского банка Сбербанка РФ г. Красноярска
корреспондентский счет № 301018107000000000730	Корреспондентский счет № 301018108000000000627
БИК 044552730	БИК 040407627
Телефон 192-52-10	Телефон 239-96-69
Телефакс 192-65-51	Телефакс

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:
Начальник Объединения
Регулирования землепользования
Московского земельного комитета
в СЗАО г. Москвы

М.П.  С.В. Гаврилин

" " 200_ г.

От Арендатора:
Заместитель генерального директора
Предприятия в городе Москве ФГУП «ГХК»

М.П.  С.П. Коробейников

200_ г.

Приложение № 1 к Договору
№ М-08-000860
от 26 сентября 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Федеральное государственное унитарное предприятие
«ГОРНО-ХИМИЧЕСКИЙ КОМБИНАТ»

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

1.1. Площадь участка общего долевого пользования	кв. м	1102
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы	20	
1.3. Коэффициент дифференциации		0,39
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категориям арендатора и виду целевого использования земли	руб.	180000
1.5. Коэффициент индексации арендной платы. Применяется с 01.01.2003 года. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ».		4,32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	руб.	7736,04
2.2. Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	руб.	33419,69

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, Управление федерального казначейства
МФ РФ по г. Москве (для Москомзема).
Расчетный счет № 40101810800000010041
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001, ОКАТО 45283569000, КПП 770501001

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202) Арендная плата за землю по договору аренды № М-08 - _____ от "___" _____ 200_ г. за _____ квартал 200_ года. Без НДС.

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98г № 980-РМ и № 285-РМ от 02.04.99г., приложение 1, п. 27 (633), Федеральными законами от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ, от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ.
- Последним днем оплаты является 05 число первого месяца квартала.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Объединения
Регулирования землепользования
Московского земельного комитета
в СЗАО г. Москвы

От Арендатора:
Заместитель генерального директора
Предприятия в городе Москве ФГУП «ГХК»

М.П.  С.В. Гаврилин

 С.П. Коробейников

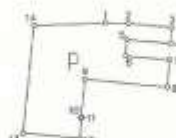
Приложение 2 к договору

№ 14-02-00000

Кадастровый № 77-08-06002-037

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ФГУП "Горно-химический комбинат"
ул. Свободы, вл. 22, стр. 1
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 87 34.1	7.496	
2-3	ЮВ 83 54.8	14.260	
3-4	ЮЗ 5 18.9	5.301	
4-5	СЗ 83 54.7	14.332	
5-6	ОЗ 6 5.5	5.240	
6-7	ОВ 83 54.8	14.421	
7-8	ЮЗ 5 49.4	8.852	
8-9	СЗ 83 34.1	26.932	
9-10	ЮЗ 7 0.6	12.455	
10-11	ОВ 79 38.7	0.517	
11-12	ОЗ 7 56.6	6.788	
12-13	СЗ 83 45.7	15.884	
13-14	СВ 6 49.8	35.046	
14-1	СВ 88 50.9	25.290	

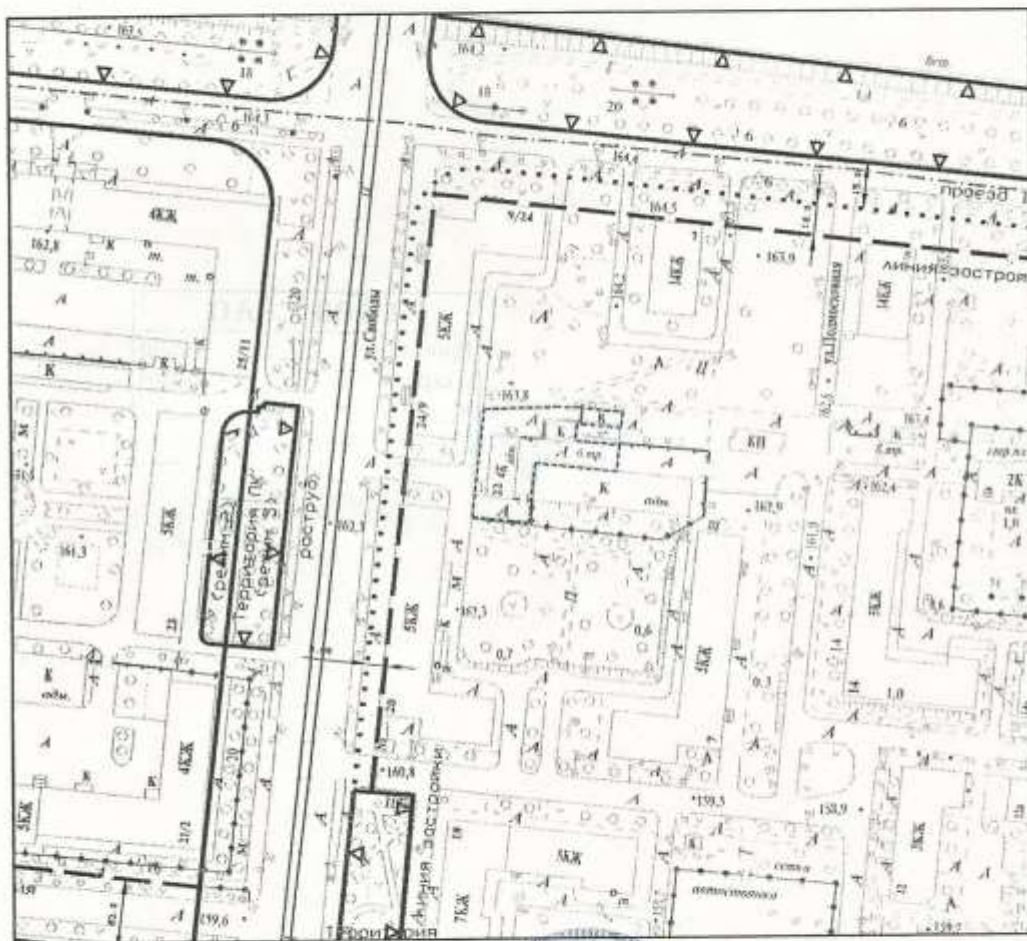
Площадь участка: 100,0 кв.м.

Начальник ТОРЭ

Подпись С. В. /

Приложение № 2-а
К договору № 11-08-020860
Кадастровый № 77-08-06002-037

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:2000



Начальник ТОРЗ СЗАО



Гаврилин С.В.

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 10 листов
« 09 » сентября 2003 г.
Исполнитель: _____



Совместно с договором
от «25» сентября № М-08-020860
Подпись _____

Учетный номер
настоящего дополнительного
соглашения, заключенного
Территориальным управлением
№ М-08-020860/1

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860
о переводе на Российскую Федерацию в лице
Территориального управления Росимущества в городе Москве прав и
обязанностей по договору аренды земельного участка от 25 сентября 2003 г.
№ М-08-020860

г. Москва

«01» 08 2011 г.

Российская Федерация в лице Территориального управления Росимущества в городе Москве, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 5 марта 2009 г. № 67, в лице Заместителя руководителя Коробова Алексея Валерьевича, действующего на основании приказа Территориального управления Росимущества в городе Москве от 25 мая 2010 г. № 62, Департамент земельных ресурсов города Москвы в лице Первого заместителя руководителя Сеницына Игоря Андреевича, действующего по доверенности от 21 декабря 2010 г. № 33-И-3102/10, от имени Правительства Москвы, и федеральное государственное унитарное предприятие «Горно-химический комбинат» в лице Генерального директора Гаврилова Петра Михайловича, действующего на

к Пр. 697 Д/12

основании Устава, в связи с государственной регистрацией права собственности Российской Федерации на земельный участок площадью 1102 кв. м, с кадастровым номером 77:08:0006002:37, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Свободы, вл. 22, стр. 1 (свидетельство о государственной регистрации права от 16 июля 2010 г. серия 77 АМ № 067905, номер записи в ЕГРП 77-77-14/009/2010-565 от 16 июля 2010 г.), договорились о нижеследующем:

1. Со дня государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0006002:37 права и обязанности Арендодателя - Департамента земельных ресурсов города Москвы по договору аренды земельного участка от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860 переходят на Российскую Федерацию в лице Территориального управления Росимущества в городе Москве.

2. Со дня государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок арендная плата по договору аренды земельного участка от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860 подлежит направлению арендатором в федеральный бюджет с зачислением на счет Управления федерального казначейства по городу Москве:

Банковские реквизиты для внесения арендных платежей за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности:

Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 (БИК – 044583001) получатель - ИНН 7708701670, ОКАТО 45286565000 КПП 770801001, УФК РФ по г. Москве (Территориальное управление Росимущества в городе Москве)
Р/с № 40101810800000010041
л/с 04731А18710

Назначение платежа:

КБК 16711105021010000120

«Арендная плата по договору аренды от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860 за земли, находящиеся в федеральной собственности»

3. Полученная Департаментом земельных ресурсов города Москвы арендная плата по договору аренды земельного участка от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860 за период с даты государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0006002:37 и до даты вступления в силу настоящего Соглашения

перечисляется в федеральный бюджет с зачислением на счет Управления федерального казначейства по городу Москве или Арендатору в двухнедельный срок после получения оригинала зарегистрированного Соглашения.

В случае перечисления Департаментом земельных ресурсов города Москвы арендных платежей Арендатору, Арендатор обязан в недельный срок перечислить вышеуказанные арендные платежи в федеральный бюджет на счет Управления федерального казначейства по городу Москве.

4. Пункт 3.4 договора аренды земельного участка от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860 изложить в следующей редакции:

«Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Росимущества в городе Москве в бесспорном и одностороннем порядке на основании Правил, утвержденных постановлением Правительством Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании уведомления о пересмотре арендных платежей.

Уведомление о пересчете арендной платы вместе с расчетом и сопроводительным письмом направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре».

5. Учитывая п. 5 ст. 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» Арендатор не вправе:

- 1) сдавать такой земельный участок в субаренду;
- 2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);
- 3) отдавать арендные права в залог;

4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

6. Исключить из текста договора аренды земельного участка от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860 п. 3.3, 3.5., п. 5.1., п. 5.2., п. 5.10.

7. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.

8. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Москве.

9. Настоящее Соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр направляется в Управление Росреестра по Москве.

10. Государственная регистрация настоящего Соглашения возлагается на Арендатора по договору аренды земельного участка от 25 сентября 2003 г. № М-08-020860.

11. Адреса и реквизиты Сторон:

Территориальное управление Росимущества в городе Москве
Юридический адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
Почтовый адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
ИНН 7708701670
Тел. 975-30-66, 607-63-27

Департамент земельных ресурсов города Москвы
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Банковские реквизиты: Департамент финансов города Москвы (ИНН 7705031674, КПП 770501001 Департамент земельных ресурсов города Москвы л/с 0307111000450284)
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы 705
р/с № 40201810200000000001
БИК 044583001, ОГРН 1037739510423, ОКПО 16412348
Тел. 959-18-02, 959-08-09

Арендатор – Федеральное государственное унитарное предприятие «Горно-химический комбинат»
Юридический адрес: 662972, Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Ленина, д. 53
Почтовый адрес: 662972, Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Ленина, д. 53
Банковские реквизиты: ИНН/КПП 2452000401/246750001 р/с 40502810931130100029 в Железногорском отделении № 7701 Сбербанка России ОАО Восточно-Сибирского банка Сбербанка РФ г. Красноярск к/с 301018108000000000627 БИК 040407627 ОГРН 1022401404871 ОКПО 07622986
Тел. 8-391-266-23-37, факс 8-391-266-23-34

12. Подписи сторон

Территориальное управление
Росимущества в городе Москве
в лице

Коробова Алексея Валерьевича

«26» января 2011 г.

Департамент земельных ресурсов
города Москвы
в лице

Синицына Игоря Андреевича

«10» февраля 2011 г.

Федеральное государственное
унитарное предприятие
«Горно-химический комбинат»
в лице

Гаврилова Петра Михайловича

«30» апреля 2011 г.



Протокол, пронумеровано и
скреплено печатью. Всего 6 л.
Специалист - эксперт отдела
земельных отношений

Кудряшова Т.В.

16.11.2011 г.

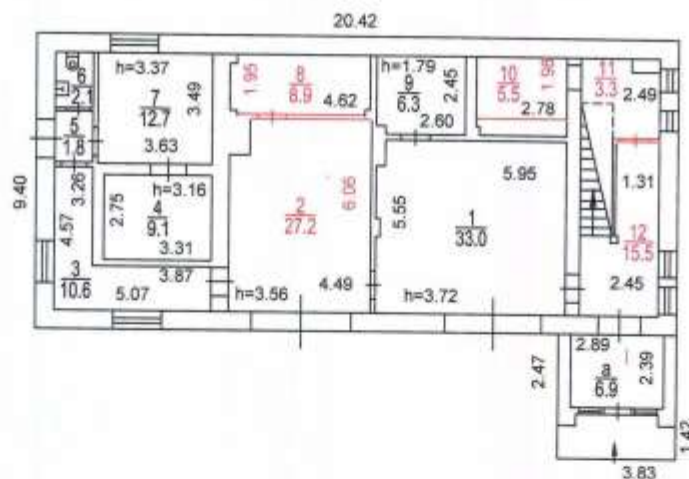


ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
АКТИВЫ 2.0
16.11.2011

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Восточная
(Административный район, Б-во, м.к.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 22
нужно подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) 1
нужно подчеркнуть
 квартал № 2743 СЗ АО г. Москвы

② Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

1 ЭТАЖ



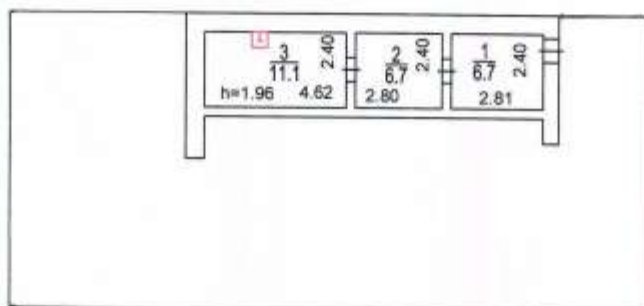
Масштаб 1:200

Разрешение на произве-
 денное переоборудование
 в электр. № Т/к 28.10-12
 пом. _____
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не предъявлено
 - 23 - 08 2009 г.
 Исполнитель Смирнов
 Проверил Ермаков

② Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

АНТРЕСОЛЬ

1 ЭТАЖА

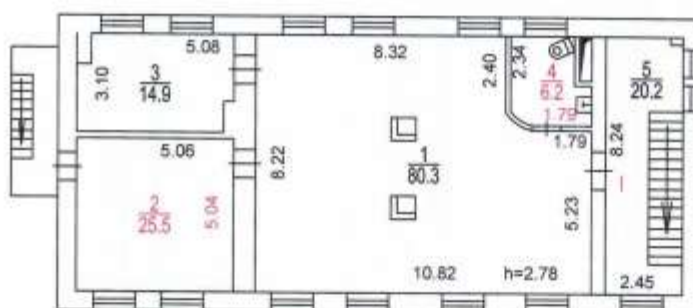


Масштаб 1:200

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в карт. № 1/12.31
пом.
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
" 23 " 09 200 9 г.
Исполнитель Лупанов Е.В.
Проверил Ершова Л.В.

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

2 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в квартиру № 1(2,3,4)
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
" 25 " 08 2009 г.
Исполнитель С.И. Сидоров
Проверил С.И. Сидоров

② Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

3 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в квартир. пом. № 1/2, 2, 4, 5
Территориальному бюро
технической инвента-
ризации не предъявлено
* 73 * от 200 3 г.
Исполнитель С.В. Сидорова
Проверил С.В. Сидорова

2 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

4 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в кв. № 1 (1, 4, 6, 7, 11)
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
"13" 08 2009 г.
Исполнитель Ермилова
Проверил Ермилова

03 80 300552
Потажный план составлен по состоянию на
"13" 08 2009 г.
План снял Ермилова
Проверил Ермилова
"12" мая 20010 г.

Распечатки сети интернет

Аналог продажи №1

здание

Москва, район Аэропорт, Красноармейская ул., 34А

Метро: Аэропорт, 6 мин. пешком

130 000 000

248 092 т. кв. м²

Общая информация:

Площадь: 524,0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



24 июня, 17:55



Представитель: Представитель: ID 119834499

Отдельно стоящее здание 524 м² расположено на участке 764 м². Земельный участок в аренде до 2066 года. Инженерные коммуникации центральные. Здание 1952 года постройки. Полная реконструкция в 2000 году. Стены - кирпич, перекрытия - железобетонные. Высота потолков 3 метра. Своя парковка на 3 авто. В настоящее время здание сдано в аренду под авто-маркет, студию массажа и офисы. 5 минут пешком от станции метро Аэропорт. МАП 850 тыс.руб. ВРИ участка: культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); здравоохранение (3.4) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)). Объект 3504-8213.

Телефоны: +7 933 943-40-43, +7 933 936-70-45

© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты/фотографии и прочие материалы ЦИАН являются интеллектуальной собственностью ЦИАН. Все права защищены.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты/фотографии и прочие материалы ЦИАН являются интеллектуальной собственностью ЦИАН. Все права защищены.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости - агентом ЦИАН



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости - агентом ЦИАН



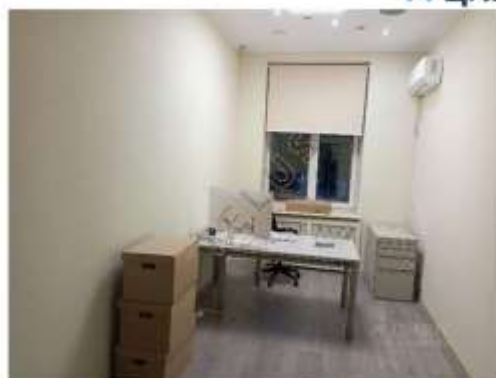
© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фотоаппарат или камеру мобильного интернета и не являются профессиональными. - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фотоаппарат или камеру мобильного интернета и не являются профессиональными. - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости. - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости. - www.с Cian

Аналог продажи №2

Здание

Москва, район Можайский, ул. Толбухина, 5К4

Метро: Сетунь, 10 мин. пешком

135 000 000

162 221 / 100 м²

Общая информация:

Площадь: 832,2 м²
Кол-во этажей: 2
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: —
Мебель: есть
Телефонные линии: —



Представитель: Property Moscow Group

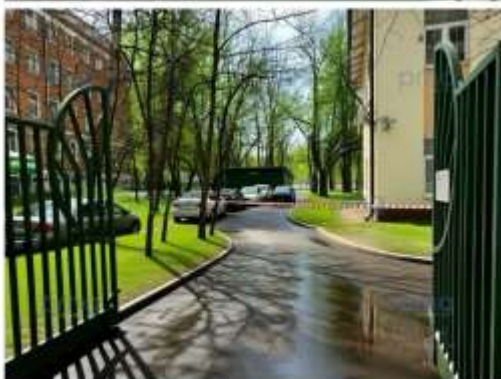
Продажа отдельно стоящего здания 832 м² с участком 0,38 га | 24/7 доступ | Сетунь. Полностью автономное отдельно стоящее административное здание с собственной огороженной территорией, воротами и парковкой. Адрес: Толбухина 5 к.4 Основные характеристики: — Стоимость: 135 000 000 руб. с НДС — Участок: 0,38 га — Общая площадь: 832,2 м² По этажам: — 1 этаж — 336,9 м² — 2 этаж — 334,7 м² — Подвал — 160,6 м² — Пешко застройки: 444 м² — Этажности: 2 этажа + подвал — Планировка: кабинетная Оснащение: — Все центральные коммуникации — Несколько мокрых точек — 2 кухни — СКУД (система контроля доступа) — Видеонаблюдение — Отдельный вход/выходы — Полная автономия от соседей Ключевые преимущества: — Отдельно стоящее здание — Полностью огороженная территория с воротами — Большой земельный участок — Своя парковка — Доступ 24/7 — Отличная транспортная доступность — Готово к эксплуатации — Ворота + пандус — Благоустроенный участок с яблоневым садом — Пространство для маневрирования, хранения или зон. использования Локация: — 900 м до МЦД Сетунь — Удобный выезд на Можайское шоссе и МКАД Быстрый выход на сделку. Оперативный показ.

Телефоны: +7 985 054-23-02

© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты и фото в сервисе ЦИАН являются товарными знаками и/или интеллектуальной собственностью ЦИАН. Все права защищены.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты и фото в сервисе ЦИАН являются товарными знаками и/или интеллектуальной собственностью ЦИАН. Все права защищены.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом рекламном листе сделаны на основе информации, предоставленной владельцем недвижимости и являются ее отражением. www.с Cian



1 ЭТАЖ



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом рекламном листе сделаны на основе информации, предоставленной владельцем недвижимости и являются ее отражением. www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Все права защищены. Любое использование или распространение информации без письменного согласия ЦИАН является нарушением.

JOURNAL

Москва, район Контево, 3-й Новомихалковский проезд, 3А

Метро: Дикхоберн, 16 мин. пешком

194 000 000

149.252 ± 1.30 m²

Общая информация:

Площадь:	1248,2 м ²
----------	-----------------------

Комитеты: None

3000000 4.15M

Тема занятия:	Математика. Рационалы
Тема сообщения:	Математика. Рационалы

Приложение 1

Пропускная система: —

Мебель: есть

Телефонные линии: —



Представитель: Представитель: ID 15525005

Нашему вниманию предлагается уникальный объект – отдельно стоящее 3-х этажное здание! Ожидаемый МАИ от 2м, ГАИ от 24м, окупаемость до 8 лет. Можно дополнительно увеличить эффективную площадь за счет доработки мансардного этажа. Так же возможно сделать в аренду трубу, от не действующей котельной, отопителем сотовой связи, как вышку. Земельный участок, около 2 соток, и аренда у города на 25 лет, с предельно высоким ценом прокатация. Собственна, огорожена, парковочная на 10-15 автомобилей зона. Здание находится внутри жилого массива, на второй линии от основной дороги, вокруг много бесплатных парковочных мест, рядом поликлиника (с тупиковой проезжей частью, граничащей со зданием), школа, жилые дома. Район с более чем развитой инфраструктурой, старой центральной части Москвы, что позволяет использовать здание под широкий спектр производств или услуг. Продажа по ДКН, лично собственником, документы первичные, здание купулось у города, планировка полностью соответствует б.т.и, но шаршу вышше технический паспорт, поэтажный план и экспликация, а так же любые документы, подтверждающие право собственности и договорные отношения с арендатором. Попыки по договорности. ЗВОНИТЕ!!!

Телефоны: +7 916 934-01-00

© 2012 - 2013 ILLIAD. Copyright is held by the publisher. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the publisher.



© 2012 - 2013 LILIA LTD. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from LILIA LTD.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты и фотографии в сервисе ЦИАН являются товарными знаками и принадлежат компании «ЦИАН» и/или ее партнерам.



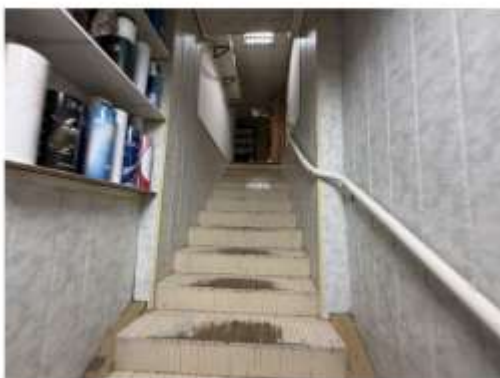
© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты и фотографии в сервисе ЦИАН являются товарными знаками и принадлежат компании «ЦИАН» и/или ее партнерам.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты недвижимости и прочие материалы ЦИАН являются товарными знаками и/или интеллектуальной собственностью ЦИАН. Все права защищены.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты недвижимости и прочие материалы ЦИАН являются товарными знаками и/или интеллектуальной собственностью ЦИАН. Все права защищены.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости - www.с Cian

Аналог аренды №1

здание

Москва, район Строгино, Таллинская ул., 10

Метро: Строгино, 10 мин. пешком

2 814 000 руб/мес

30 000 кв. м в год, комиссия 10%, для аренды 50%

Общая информация:

Площадь: 1125,6 кв. м

Класс: Новое

Здание: административное

Тип договора: прямая аренда

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: Информационные ресурсы

СОБСТВЕННИК: Аренда отдельно стоящего здания (ОСЗ) — 1125,6 кв. м. Локация: ул. Таллинская (800 м до м. Строгино, 850 м до МКАД).
Назначение: Торговое / БИЗ / Бытовое обслуживание. **Параметры площадей:** Общая площадь: 1125,6 кв. м, из них: • 1 этаж: 331,9 кв. м • 2 этаж: 392,8 кв. м • Липресолы: 7,6 кв. м • Подвал и техподполье: 400,9 кв. м (178,4 + 222,5). **Технические характеристики:** • Электричество: 100 кВт (с возможностью увеличения). • Планировка: Свободная. • Потолок: Высота 3,3,4 м. • Коммуникации: Все центральные. • Входные группы: 4 отдельных входа + зона разгрузки с подземником. • Остекление: Витринные окна на 1-й линии. **Инфраструктура и участок:** • Земельный участок: 840 кв. м (в аренде). • Парковка: Собственная зона за зданием и стихийная вдоль дороги. • ВРП: Бытовое обслуживание (3,3), объекты торговли и общепита (1,2,5). • Здание: Капитальное строение 1983 г.г. **Главные преимущества:** 1. Первая линия: Высокий рекламный потенциал и отличная видимость с ул. Таллинская. 2. Универсальность: Подходит под супермаркет, медицинский центр, директор или финансовый административный офис. 3. Логистика: Удобный заезд с МКАД и легкая доступность от метро.

Телефоны: +7 915 309-27-06

© 2012 - 2024 ЦИАН. Карты и фото в описании взяты с открытых источников. Все права защищены. Информация о недвижимости и услугах предоставляется на условиях конфиденциальности. - www.с Cian.ru



© 2012 - 2024 ЦИАН. Карты и фото в описании взяты с открытых источников. Все права защищены. Информация о недвижимости и услугах предоставляется на условиях конфиденциальности. - www.с Cian.ru



© 2002 - 2024 ЦИАН. Копирование и иное использование материалов сайта без разрешения администрации запрещено. Все права защищены. Сайт является интеллектуальной собственностью ООО «ЦИАН».

Аналог аренды №2

здание

Москва, район Отрадное, Березовая аллея, 7Б

Метро: Отрадное, 17 мин. пешком

3 354 167 ₽

23 001 кв. м в год, комиссия 10%, для аренды 0%

Общая информация:

Площадь: 1750,0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: прямая аренда

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: Представитель: ID 141108016

БЕЗ КОМИССИИ! Аренда от собственника! В СВАО сдается в аренду отдельно стоящее 2-этажное здание площадью 1750 кв.м. ПОД ОТЕЛЬ/ХОСТЕЛ/ОБЩЕЖИТИЕ НЕ РАССМАТРИВАЕМ!!! 1-2 этажи. Множество мокрых точек, санузлов. Сметанная планировка. Возможна перепланировка. Огороженная охраняемая территория. Пешеходная парковка на 50 м/м. 1-ая линия домов. Рядом жилой массив. 20 мин. пешком от ст. м. Отрадное и м. Выхованское. Назначение: учебный центр, офис, медицинский центр, швейное и т.д. Прямой договор с собственником! БЕЗ скрытых платежей и комиссий! В арендную ставку входят НДС и парковка на 50 м/м. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Арендные капитулы. Звоните и записывайтесь на просмотр!

Телефоны: +7 916 443-08-75

© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты/фотографии и прочие материалы ЦИАН являются его собственностью и подлежат защите авторскими и/или иными правами.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты/фотографии и прочие материалы ЦИАН являются его собственностью и подлежат защите авторскими и/или иными правами.



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом документе были сделаны на фотографиях, сделанных в процессе осмотра объекта. Информация о фактической обстановке может отличаться от информации, представленной в этом документе. - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом документе были сделаны на фотографиях, сделанных в процессе осмотра объекта. Информация о фактической обстановке может отличаться от информации, представленной в этом документе. - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости и/или сайт.ру



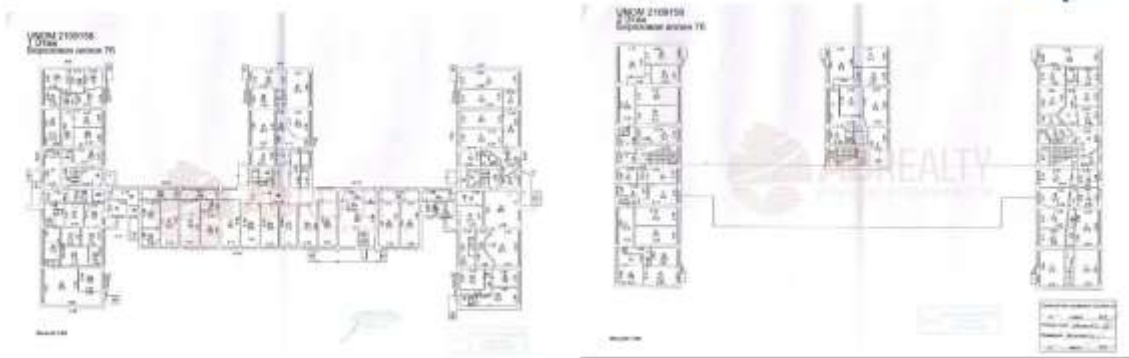
© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости и/или сайт.ру



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости - агентом 24



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеоматериалы, предоставленные владельцем недвижимости - агентом 24



Аналог аренды №3

Здание

Москва, район Контево, Большая Академическая ул.,
24

Метро: Красный Влтавец, 16 мин. пешком

1 350 000 □

21 202 кв м² в год, комиссия 50%, для агента 50%

Общая информация:

Площадь: 764,1 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: прямая аренда

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: Представитель: ID 114296480

Сдается Здание площадь Здания - 764,1 квм площадь Участка - 0,435 га Кабинетная планировка Большая территория Выход в парк Возможно использование под образовательную деятельность, офис, спортивное назначение. Стоимость аренды - 1,35млн в месяц с учетом всех налогов. Собственник

Телефоны: +7 915 118-90-41

© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты/фотографии и прочие дополнительные файлы являются тематическими и принадлежат владельцу интеллектуальной и творческой собственности - автору карты

ЦИАН



© 2012 - 2020 ЦИАН. Карты/фотографии и прочие дополнительные файлы являются тематическими и принадлежат владельцу интеллектуальной и творческой собственности - автору карты



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом рекламном объявлении не являются фотографиями реальных объектов, изображенных в рекламной иллюстрации. - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом рекламном объявлении не являются фотографиями реальных объектов, изображенных в рекламной иллюстрации. - www.с Cian



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеосъемку, выполненную в интересах заказчика - ООО «СРЛ»



© 2012 - 2020 ЦИАН. Картинки в этом отчете были сделаны на фото- и видеосъемку, выполненную в интересах заказчика - ООО «СРЛ»

[illegible]

www.cian.ru Снять здание 764,1м² Большая Академическая ул., 24, Москва, САО, р-н Коптево МЖД - 2 Красный Балтиец - база ЦИАН, объявление 329592369

A photograph showing a fenced-in area, possibly a dog park or a secure play area. In the foreground, there is a dark blue sign with white text that reads "20 dogs". The ground is covered with dry leaves. In the background, there is a chain-link fence, and beyond that, a building and some trees are visible.

[illegible]

Узнайте, насколько перспективен район подходит для вашего бизнеса



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Гараева Аделя Мунировна

ИНН 164307372984

включен в реестр СРО «СФСО»:
29.05.2020 г., регистрационный № 856

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «24» мая 2024 г.

Президент

М.П.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to M.A. Skatov.

М.А. Скотов



0734

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036384-1

« 27 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Гараевой Аделе Мунировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

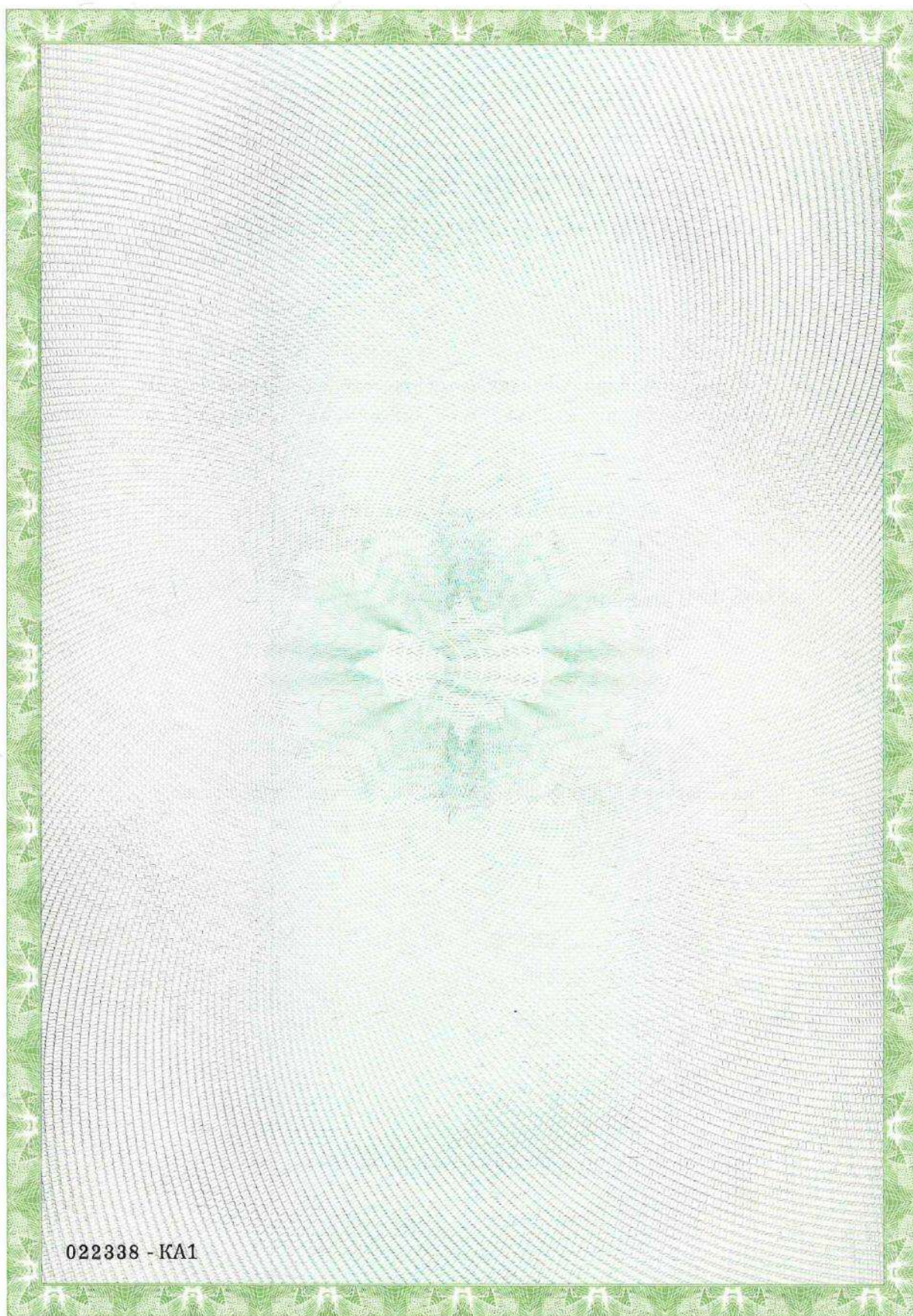
от « 27 » апреля 20 24 г. № 345

Директор

А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» - Москва, 2024 г. - 64 12.00.000





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования "Казанский государственный
архитектурно-строительный университет"

г. Казань

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

101624 3118432

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
16140

Дата выдачи
06 июля 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Сафиуллина
Аделя Мунировна**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

08.03.01 Строительство

и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию.

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

бакалавр

Протокол № 34 от « 23 » июня 2017 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Руководитель образовательной
организации



Райская М.В.

Низамов Р.К.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-136925/26

12.05.2026 г.

г. Казань

Настоящий Договор заключен на предусмотренных условиях Заказчиком, исполнителем, изменением условий и прекращения настоящего Договора осуществляется на основании Правил страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Гареева Аделя Мушировна

Адрес регистрации: РТ, г. Азнавур, ул. Хасанова, дом 29, кв. 58

Паспортные данные: серия 9217, номер 279949, выдан Оценочным УФСБ России по Республике

Татарстан в Азнавурском районе от 13.11.2017

E-mail: adelinad3094@gmail.com

Тел.: 89872084884

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2

ИНН: 7705062179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)

Адрес филиала: 420107, РТ, г. Казань, ул. Петербургская, д. 42

E-mail: OcoKazan@ingos.ru

Тел.: 8(843) 567-27-47 доб. 474, 435

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0828 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА).
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «12» мая 2026 года по «31» мая 2027 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита на настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, страховой следствием действий (бездействия) Страхователя, возникших в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст 960 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Ретроактивная дата на настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ).
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма на настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 5 100 000 (Пять миллионов сто тысяч) рублей, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении рисков, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Рисков на закладу (в соответствии с п.12.1.4 настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

4.4. На настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 300 (Три тысячи триста) рублей за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по 26.05.2026 г.

5.3. При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не имеет никакой силы, принятой последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, выполняемая по установлению в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА
(БЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключается в пользу лиц, которым может быть причинен материальный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ И
ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь:



1

Страховщик:



ИНГОССТРАХ

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

9.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оператора (Страхователя) по обязательным, возникающим вследствие причинения ущерба законному, законному договору на проведение изъятия, и (или) третьим лицам.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Страхователем Расходом на изъятие.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба добросовестным (бесспорным) оператором (Страхователем) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта и правила оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией операторов, членом которой являлся оператор на момент причинения ущерба.

10.2. Страховым случаем также является установление у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения оператором п.4.5 Правил страхования.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, действий/бездействия операторов (Страхователя), не являющихся работниками Страхователя, или лиц (субподрядчиков), осуществляющих оценочную деятельность от имени Страхователя, в результате деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12.1. В сумму страхового возмещения по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выплатополучатель), чье право нарушено, произошло или должно быть произведено для восстановления нарушенного права, утраты или возмещение ущерба Третьего лица (Выплатополучателя) фактический ущерб, в том числе реальный ущерб, причиненный Третьему лицу (Выплатополучателю), в результате нарушения / возникновения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем на уплату реального ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с исполнением соглашения Страховщика в целях предварительного выполнения обязательств и прочих наступлении страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленным по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧНИЕ УСЛОВИЯ

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть изменен Сторонами на бумаге или в электронном виде (путем составления нового документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься только соглашением Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Соглашением об изменении условий страхования Страхователя и Страховщика являются телефонные и почтовые связи, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях предоставления товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления страховщиком страховых выплат и/или Страхователем обязательств по Договору, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (к т.ч. Выплатополучателю) (и/или) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/возникновении наступления страхового случая, выплате страхового возмещения и другую информацию о предоставлении и заключении

Страхователь

2

Страховщик

Алгоритм информизации. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, анализа, хранения, обновления (обновления, пополнения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажном, так и на электронном носителе. Указанное согласие Сторонителя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Сторонителем посредством направления Сторонителю соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требования нормализации без данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Непосредственной частью настоящего Акта является приложение Приложение

13.7.3. Приложение – «Формы сравнения ответственности оценщиков ЦИО» «Интерсера», утвержденные 07.10.2024 г. Правила сравнения являются общедоступными и размещены на официальном сайте Сравнительного и сети «Интернет» по адресу: <https://eda.gov.ru/docs/interactivity/interactivity.pdf>. Экономсервис Правила сравнения путем передачи посылки на Правила сравнения, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Сравнительного. Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 345 ГК РФ, что все условия вручения Правил сравнения и приложений Сравнительным являются и признают, что ему предоставляется соответствующий выбор обычных сравнительных новостей, и что он самостоятельно выбирает указание в настоящем Договоре сравнение (направление с несколькими вариантами, исключением и указанием за соответствующую плату (сравнительно бесплатно)). В случае необходимости Сравнительный может обратиться в Сравнительную для выдачи данных документов за безвозмездным посещением.

П.В. Золотова Антонов (указавшая страшною кривью), Стравокина подтверждает (авторит) достоверность и полноту сообщенных им Стравокину данных (факטים). Стравокина соглашается на заверения, данные Стравокиным в Докторе, касающиеся на стравокине пан отите на космический марок Стравокина (при на пачечки), при заключении и исполнении Антонова. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Стравокина вправе применить наказание, предусмотренное ст. 431.2. 944 П.К РФ.

Полисником настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что полисом Правила страхования, прилагаемые к нему, и содержащаяся информация, Полисом и/или исключения из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является Страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, в факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

On Cryptocurrencies

A.M. Farnsworth

On Organizations

All Myriad...

Печатаемое издание распространяется бесплатно
Финанс: ГПАО «Информсфера» Республики Татарстан (Татарстан)
Аккредитация № 4044604-54R/26 от 16.02.2026 г.

Conclusions

Conclusion

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-136925/26 от 12.05.2026 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика №433-548-136925/26 от 12.05.2026 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Гареева Аделя Мунировна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями
Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 12.05.2026 г.
по 11.05.2027 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с
даты, когда Страхователь начал
осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы,
связанные с риском ответственности оценщика
(Страхователя) по обязательствам, возникающим
вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему
договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования также являются имущественные
интересы Страхователя, связанные с несением
организационных по Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющего признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте prof-mix@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 4070181020010000001 в АО Банк Ингос
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел. +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-mix@ingos.ru

От Страховщика:
А.М. Мустафина
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 4094608-548/26 от 16.02.2026 г.

СПАО «Ингосстрах», Филиалы ЦС РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования ОС № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.05.2016.

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2992805635

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

Дата оформления полиса «08» апреля 2026 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка столицы» Юридический адрес: 420103, РТ, г. Казань, пр-кт Ямашева, д. 54, к. 3, кв. 53 Почтовый адрес 420103, Республика Татарстан, г. Казань, а/я 16 ОГРН 1141690028941 ИНН: 1659144888 КПП 165701001 р/с 40702810914640001904 банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044525411
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.04.2026г. по 24 часа 00 минут 13.04.2027г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 14.04.2026 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:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	18 100 (Восемнадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2992805635 от 08.04.2026г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Шатров Ю.Д.	
Код 47660269	

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

Страхователь

_____/ **Л.А. Погорельцев**
М.П. (подпись)

Страховщик

_____/ **А.И. Кирко/**

Начальник Управления поддержки конкурсных и тендерных процедур

По Доверенности, единый регистрационный номер e8759689-8550-4bca-9fbd-dde9287c61b6 от 14.08.2024 г.

документ подписан электронной подписью		Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"	
		Идентификатор: 48ab75a4-4a8a-405a-be8a-cb53539f80d	
ОТПРАВЛЕНО	САО "РЕСО-ГАРАНТИЯ", Кирко Александр Иванович Эл.доверенность №e8759689-8550-4bca-9fbd-dde9287c61b6	08.04.26 10:41 (MSK)	Сертификат 0668087B0037B325A147B69766DBCD1655
УТВЕРЖДЕНО	ООО "ОЦЕНКА СТОЛИЦЫ", ПОГОРЕЛЬЦЕВ ЛЕОНИД АЛЕКСАНДРОВИЧ, ДИРЕКТОР	08.04.26 10:46 (MSK)	Сертификат 02A0EC8B0044B339984AB3C5E08F935FFE