



Компания Стандарт Оценка

ОТЧЕТ № ИС-2026-161.1-1

Об оценке рыночной стоимости права временного пользования: нежилое здание,
площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1

Заказчик:

Государственное бюджетное
учреждение культуры города
Москвы «Парк культуры и
отдыха «Сокольники»

Дата оценки:

22.05.2026 г.

**Дата составления
отчета:**

22.05.2026 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	11
7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	30
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	31
11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА.....	43
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44



Общество с ограниченной ответственностью
«КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»

ИНН/КПП 3329096887 / 332801001, ОГРН 1193328010083 от 9 октября 2019 г.

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № ИС-2026-161.1-1 «Об оценке рыночной стоимости права временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1»

Объектом оценки является:

- право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; «Виды стоимости (ФСО II)»; «Процесс оценки (ФСО III)»; «Задание на оценку (ФСО IV)»; «Подходы и методы оценки (ФСО № V)» «Отчет об оценке (ФСО VI)»; «Оценка недвижимости» (ФСО № 7); «Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноября 2022г.)

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки): Для установления начального размера месячной арендной платы за объект недвижимого имущества при проведении торгов.

Дата оценки: 22.05.2025 года

Рыночная стоимость величины арендной платы объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость арендной платы, руб. в месяц с учетом НДС	Рыночная стоимость арендной платы, руб. в месяц без учета НДС
1	право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1	250 664,00	205 462,30

Расчет рыночной стоимости права пользования на правах аренды нежилым помещением, выполнен без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения стоимости, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей

Развернутая характеристика «объекта оценки» приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с Заданием на оценку итоговая стоимость приводится без указания границ интервала.

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение



экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете, и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества. Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

И.С. Бабулевич

А.В. Бабулевич





2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Гражданско-правовой договор № 49/26 от 23.04.2026
Дата составления и порядковый номер отчета	№ ИС-2026-161.1-1 от 22.05.2026 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, протек 5-й Лучевой, д.1
Имущественные права на объект	Право собственности: г. Москва. Право оперативного управления: Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Сокольники»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности; ограничений (обременений) не обнаружено
Дата оценки	22.05.2026 года
Период проведения оценки	С 23.04.2026 по 22.05.2026 года

Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости арендной платы, рассчитанная с применением:		
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода
право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, протек 5-й Лучевой, д.1	Применялся	Не применялся	Не применялся

2.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

№	Объект оценки	Рыночная стоимость арендной платы, руб. в месяц с учетом НДС	Рыночная стоимость арендной платы, руб. в месяц без учета НДС
1	право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, протек 5-й Лучевой, д.1	250 664,00	205 462,30

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

И.С. Бабулевич

А.В. Бабулевич





3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Наименование	Описание
Объект оценки, включая права на объект оценки	- право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1 Право собственности: г. Москва. Право оперативного управления: Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Сокольники»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Приведено в задании на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора
Имущественные права	Право собственности: г. Москва. Право оперативного управления: Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Сокольники»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности; ограничений (обременений) не обнаружено
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Характеристики Объекта оценки установлены на основании следующих документов: - Техническое задание к Гражданско-правовому договору № 49/26 от 23.04.2026г - Выписка из ЕГРН от 08.09.2025 года - поэтажный план и экспликация
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки - Да; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: _____ 4) предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 5) Предполагается заключение договора аренды. 6) характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденности).
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для указанного использования результата оценки; недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Контрактом на проведение оценки. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Исполнителя (Оценщика) запрещены.
Форма составления отчета	Бумажный вид
Необходимость	Необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена



привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для установления начального размера месячной арендной платы за объект недвижимого имущества при проведении торгов.
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	22.05.2026 года
Дата осмотра	Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Допущения и ограничения	Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки
Специальные допущения	Отсутствуют (на момент составления задания на оценку неизвестны)



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № VI «Отчет об оценке», обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200

4.1. Сведения об Оценщике

Таблица № 3

Показатель	Характеристика
Оценщик	Бабулевич Инна Сергеевна
Электронная почта	zakaz@st-ocenka.ru
Номер телефона	+7 (4922) 60-18-14
Местонахождение оценщика	600017, Владимирская область, город Владимир, ул. Зеленая, д. 1а, оф. 2.04
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № 1077050390410 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва от 26.06.2015 года по программе «Менеджмент организации» со специализацией «Оценка и управление собственностью».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве №1974 от 07.09.2020 года, номер в реестре 1974, включена в реестр членов от 21.03.2016 года).
Адрес СРО	101000, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Басманный, пер Потаповский, д. 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №037228-1 от 24.05.2024 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис действует с 18.11.2025 года по 17.11.2026 года. Полис № 922/2914517834. Страховая сумма 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2015 года.

4.2. Сведения о Заказчике

Таблица № 4

Показатель	Характеристика
Наименование	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Сокольники»
Реквизиты	Адреса: - юридический: 107113, Москва, ул. Сокольнический вал, д. 1, стр. 1; - фактический: 107113, УЛ. СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ, Дом (Корпус/строение) Д.1, СТР.1; ИНН: 7718059719; КПП: 771801001 ОГРН: 1027700123285

**4.3. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком**

Таблица № 5

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Юридический адрес	600017, Владимирская область, город Владимир, ул. Зеленая, д. 1а, оф. 2.04
ОГРН	№ 1193328010083, дата присвоения 09.10.2019 года
ИНН / КПП	3329096887 / 332801001
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №922/2895948430, выдан CAO "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 10.10.2025, срок действия: с 14.10.2025 по 13.10.2026 г.

Страхование ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности подтверждается:

- Страховой полис №922/2895948430, выдан CAO "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 10.10.2025, срок действия: с 14.10.2025 по 13.10.2026 г.;
- Гражданская ответственность застрахована в CAO «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис действует с 18.11.2025 года по 17.11.2026 года. Полис № 922/2914517834. Страховая сумма 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

4.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций

При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

4.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Компания Стандарт Оценка» и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

ООО «Компания Стандарт Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.



5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость определялась на основании:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
- «Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 60/2022 от «07» ноября 2022г.)

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций - не использовались в связи с неприменимостью к оцениваемому объекту.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Объектом оценки является:

- право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, протсек 5-й Лучевой, д.1

Юридическое описание объекта:

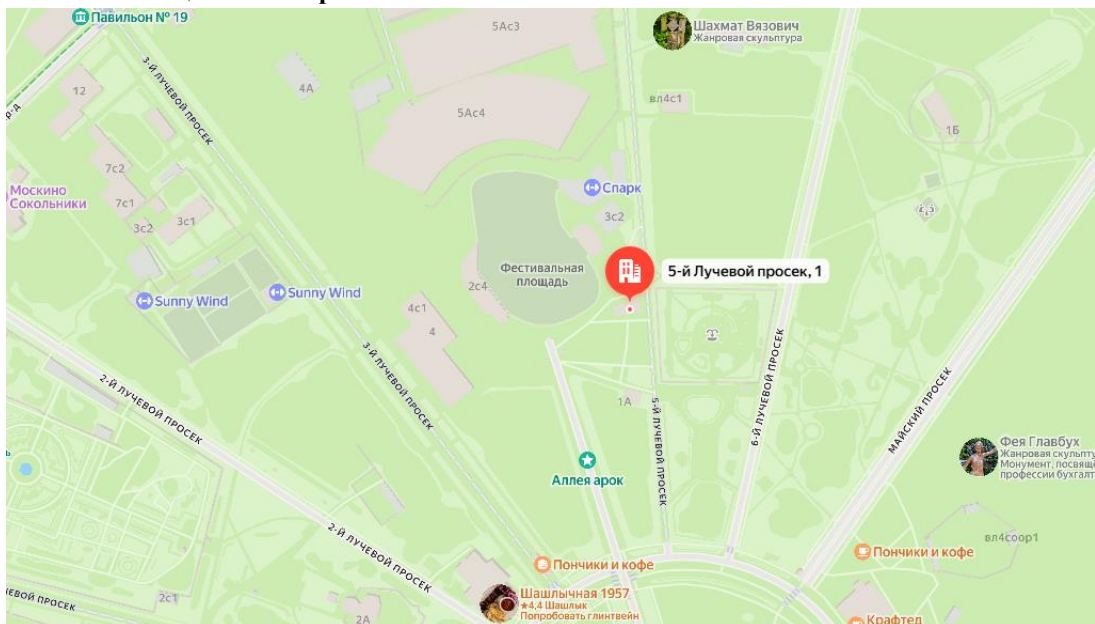
Таблица № 6

Показатель	Характеристика	Источник информации
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности: г. Москва. Право оперативного управления: Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Сокольники»	- Техническое задание к Гражданско-правовому договору № 49/26 от 23.04.2026г - Выписка из ЕГРН от 08.09.2025 года

Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки		
Тип объекта	Нежилое здание	
Адрес объекта	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, протсек 5-й Лучевой, д.1	- Техническое задание к Гражданско-правовому договору № 49/26 от 23.04.2026г - Выписка из ЕГРН от 08.09.2025 года
Назначение	Нежилое	
Площадь, кв.м.	136,9	
Этажность	2	- поэтажный план и экспликация
Прочие характеристики Объекта оценки		
Текущее использование	Нежилое здание	Исходя из информации данная заказчиком
Качество отделки	Типовой ремонт	

Расположение объекта оценки на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps>



7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Оценщиком сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственность за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. Согласно установленным профессиональным стандартам Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право устанавливающих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта недвижимости.
10. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.
11. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
12. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
13. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
14. В приложении к настоящему отчету включены документы (выкопировки из них), использованные оценщиками при проведении расчетов.
15. Объект оценки является в соответствии с предоставленными документами движимым имуществом, фактически объект оценки является нежилым помещением. Оценщик принял решение производить расчет, опираясь на методику расчета недвижимого имущества.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.



Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (апрель 2026)¹

Основные экономические показатели России (по данным Росстата).

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		25/24		24/23		23/22	
		2025	+/- %	+/- %	r/r	+/- %	r/r
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0	+4,9	+4,1	-1,2	
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	42,6	-2,3	+8,4	+9,8	+6,7	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+8,2	+6,1	-1,0	

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-фев 2026		Янв-фев 26/25		25/24		24/23		23/22	
			+/- %		+/- %		+/- %		+/- %		+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-2,8		+0,9		+4,8		+5,7		
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8		+0,8		+4,6		+4,3		
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	0,35	+0,7		+4,9		-3,2		+0,2		
7.	Строительство всего, трлн. руб.	1,7	-14,9		+2,5		+2,1		+9,0		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.				+3,0						
	- жилых помещений, млн. кв.м.	14,8	-26,7		+1,6		+0,7		+7,5		
	- нежилых помещений, млн. кв.м.				+7,8		Нет данных		Нет данных		
	- промышленных, млн. кв.м.				+3,0		Нет данных		Нет данных		
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.				+7,0		Нет данных		Нет данных		
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.				+34,3		Нет данных		Нет данных		
	- учебных, млн. кв.м.				-25,0		Нет данных		Нет данных		
	- здравоохранения, млн. кв.м.				-12,5		Нет данных		Нет данных		
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	890,7	-3,7		-0,7		+0,4		-0,6		
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	74,0	+1,8		-0,6		+6,3		+12,8		
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	9,6	+0,5		+2,6		+7,2		+6,4		
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,75	+10,9		+8,7		+9,0		+13,9		
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	3,5	+2,7		+2,7		+3,3		+6,9		
14.	Инфляция, %										
	- промышленная		-5,1		+1,9		+12,1		+4,0		
	- потребительская		+6,0		+8,7		+9,5		+5,9		
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,6		+6,5		+8,5		+0,6		

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		январь	Январь 26/25г., %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.2026, млрд.руб.	36,3	+4,3	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,4	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,2	в 2,0 раз	в 2,1 раз	+47,2	
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.2026, трлн.руб.	149,5	+14,9	+16,9	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность)	0,353	+3,5	+39,3	-7,8	-1,1
18.	Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США					
	- экспорт	27,2	-8,6	+3,2	-14,2	
	- импорт	19,5	-9,5	+6,6	-10,6	
19.	Международные резервы России (ЗБР), на 27.03.2026г.: млрд. долл. США (учитывая)	755,4	+17,0	+25,6	+2,0	-1,7

20.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-0,682	-5,4	в 1,75 раз		
21.	Государственный внешний долг, на 01.03.2026г., млрд. долл. США	61,8	+12,3	+7,5	-2,3	0,0

	Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
22.	Ключевая ставка ЦБР с 23.03.26г., %	15,0	16,0	21,0	6,25
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,73	77,45	85,75	61,91
24.	Нефть Brent, (Urals / Brent = 0,87-0,90)	111,52	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с

¹ <https://statrelt.ru/downloads/2026-01.pdf?ysclid=mlkp0u3tel633777005>



другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Западного финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного). Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов. Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).



Количество сделок 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		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00

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

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

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

- ☐ новых квартир - на 7,1%,
 - ☐ квартир вторичного рынка – на 6,1%,
 - ☐ индивидуальных домов – на 4,0%,
 - ☐ земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
 - ☐ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
 - ☐ земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
 - ☐ земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
 - ☐ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
 - ☐ торговых помещений и зданий – на 12,4%,
 - ☐ административных помещений и зданий – на 8,1%,
 - ☐ складских помещений и зданий – на 15,4%,
 - ☐ производственных помещений и зданий – на 14,4%.
- Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Макроэкономический обзор²

Бюджетная и налоговая политика

13 апреля. Комитет Госдумы по бюджету и налогам одобрил поправки в Налоговый кодекс, которые позволят сохранить доступ к отдельным мерам поддержки малым и средним предпринимателям (МСП) для плавной адаптации бизнеса к повышенной с 2026 года налоговой нагрузке. Документ предусматривает введение переходного

²https://eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2026_04.pdf



периода и ряда послаблений и затронет вопросы, связанные с новыми требованиями по уплате НДС, страховых взносов и общими правилами применения упрощенных режимов налогообложения.

17 апреля. Принят закон о национальной системе подтверждения ожидания поставки товаров (СПОТ). Система начнет действовать с 1 июня 2026 года и будет распространяться на все товары, ввозимые на территорию РФ (за исключением валюты, ценных бумаг, нефти, электроэнергии, товаров, перемещаемых физическими лицами для домашних и семейных нужд и ряда других исключений) из стран ЕАЭС автомобильным транспортом.

Для подтверждения легальности поставки заказчики импортных товаров будут обязаны внести обеспечительный платеж в размере подлежащих уплате налогов на импорт (НДС и акцизов), который будет гарантировать легальность ввозимых товаров и реальность заказчика. От платежа освобождены отдельные категории получателей с высоким уровнем фискальной надежности, в том числе крупнейшие налогоплательщики, участники налогового мониторинга, бизнес, включенный в реестр уполномоченных экономических операторов.

Денежно-кредитная политика

27 марта. Постановлением Правительства РФ операции по покупке/продаже иностранной валюты и золота на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила приостановлены до 1 июля 2026 г. Решение направлено на снижение волатильности рубля при временном изменении подходов к формированию резервов. Напомним, что ранее 4 марта Минфин России приостановил на месяц операции в рамках бюджетного правила в силу рассматриваемой возможности понижения базовой цены нефти.

Внешнеэкономическая деятельность

7 апреля. Восемь участников ОПЕК+ (Саудовская Аравия, Россия, Ирак, ОАЭ, Алжир, Кувейт, Казахстан, Оман) на встрече 5 апреля приняли решение нарастить добычу нефти в мае на 206 тыс. б/с. В том числе квота России была повышена на 62 тыс. б/с до 9,699 млн б/с. Напомним, что в октябре 2025 г. упомянутые страны начали возвращать на рынок ранее принятый пакет добровольных ограничений в 1,65 млн б/с и увеличивали квоты на 137 тыс. б/с ежемесячно, но затем приняли решение взять паузу в наращивании добычи на 1 кв. 2026 г. в силу сезонного снижения спроса. Далее на предыдущем заседании 1 марта было решено возобновить ранее приостановленное на 1 кв. наращивание квот, и они были увеличены в апреле на 206 тыс. б/с. Таким образом, текущее решение от 5 апреля повторяет параметры предыдущего. Страны подтвердили намерение действовать гибко и в зависимости от ситуации частично или полностью восстановить ограничения на добычу в рамках как частично возвращенного на рынок пакета сокращений на 1,65 млн б/с, так и полностью возвращенного пакета на 2,2 млн б/с.

Отметим, что утвержденное наращивание добычи в мае пока будет носить теоретический характер в силу продолжения конфликта на Ближнем Востоке и сокращения добычи нефти странами Персидского залива. Однако это может означать намерение возобновить добычу после завершения боевых действий. Следующая встреча «восьмерки» стран ОПЕК+, добровольно сокративших добычу, состоится 3 мая.

Далее 7 апреля ОПЕК получила обновленные графики компенсаций за сверхдобычу. 4 участника ОПЕК+ (Казахстан, Ирак, ОАЭ и Оман) должны компенсировать с марта по июнь 3,797 млн б/с сверхдобычи. В том числе Казахстан должен компенсировать с марта по июнь 3,166 млн б/с. С учетом обновленных данных по компенсациям план добычи ОПЕК+ в мае вырос относительно апреля на 100 тыс. б/с (с предыдущим планом компенсаций — рост на 181 тыс. б/с).

18 апреля. Министерство финансов США сняло санкции с продажи российской нефти и нефтепродуктов на период в 1 месяц. Решение касается нефти и нефтепродуктов, отгруженных до 17 апреля, и действует до 16 мая. Напомним, что ранее Минфин США уже проводил временное смягчение санкций на российские энергоносители: до 11 апреля была разрешена продажа нефти и нефтепродуктов, отгруженных до 12 марта.

Прогнозы

26 марта. ОЭСР выпустила очередное обновление обзора перспектив мировой экономики (OECD Economic Outlook, Interim Report). В мартовском выпуске ОЭСР отмечает, что мировая экономика сохранила устойчивость к многочисленным шокам, но становится все более уязвимой из-за эскалации конфликта на Ближнем Востоке и вызванного этим резкого роста цен на энергоносители. Рост мирового ВВП во второй половине 2025 г. превзошел ожидания, составив около 3,3% г/г, чему способствовали высокий уровень частного потребления, устойчивые инвестиции и продолжающееся расширение выпуска в высокотехнологичных секторах. Особенно высокая экономическая активность наблюдалась в США и странах Азии, где быстрый рост инвестиций в области ИИ компенсировал слабость в других секторах. Предварительные данные в 2026 г. свидетельствуют о том, что этот импульс распространился как на обрабатывающую промышленность, так и на сферу услуг. При этом особенно значительный рост промышленного производства наблюдался в технологически емких отраслях.

Однако несмотря на эту устойчивость, перспективы глобального роста ухудшились. Согласно прогнозам ОЭСР, мировой ВВП вырастет на 2,9% в 2026 г. и на 3% в 2027 г. Замедление темпов роста отражает совокупное



воздействие более высоких цен на энергоносители и удобрения, возросшей неопределенности и негативного влияния конфликта на Ближнем Востоке на спрос. Эти факторы в прогнозе частично компенсируются продолжающимся ростом инвестиций в технологичных отраслях, поддерживающей макроэкономической политикой и более сильным, чем ожидалось, ростом в конце 2025 г. Тем не менее, ОЭСР ожидает, что энергетический шок будет все сильнее влиять на экономическую активность в течение 2026 г., особенно в странах импортёрах энергоресурсов. В краткосрочной перспективе ожидается ослабление роста во многих развитых странах, после чего он постепенно восстановится, а также ожидается некоторое замедление роста в странах с формирующимся рынком, особенно в Китае и Индии.

ОЭСР отмечает, что в настоящий момент на мировую торговлю влияют как циклические факторы, так и структурные изменения. Хотя торговые потоки оставались относительно устойчивыми в последнее время за счет высокого спроса на товары, связанные с технологиями, на них все больше влияют геополитическая напряженность, тарифы и сбои в цепочках поставок. Конфликт на Ближнем Востоке нарушил работу ключевых транспортных маршрутов, особенно через Ормузский пролив, на который приходится около 20–25% мировой торговли нефтью и газом. Ожидается, что эти сбои будут иметь множественные вторичные эффекты, учитывая глобальную интеграцию энергетических рынков. В то же время, повышение импортных тарифов и продолжающаяся перестройка торговых отношений продолжают формировать новую модель мировой торговли.

Инфляционный фон значительно осложнился, отмечается в докладе ОЭСР. До эскалации конфликта мировая инфляция в целом стабилизировалась, при этом умеренное снижение цен на товары компенсировалось все еще высокой инфляцией в сфере услуг. Однако инфляция оставалась выше целевого уровня в ряде крупных экономик, включая США и Великобританию, в то время как в других, таких как еврозона, она была ближе к целевому уровню 2%. Резкий рост цен на энергоносители привел к возобновлению инфляционного давления. В целом по странам «Группы 20» ОЭСР прогнозирует рост общей инфляции с 3,4% в 2025 г. до 4% в 2026 г., после чего она снизится до 2,7% в 2027 г. Ожидается, что базовая инфляция останется относительно умеренной, но все же выше целевого уровня во многих странах. Ключевой проблемой является риск того, что

повышение цен на энергоносители и продукты питания может усилить инфляционные ожидания и общее ценовое давление, особенно учитывая сохраняющуюся значимость этих цен для домохозяйств.

Наблюдается все большее расхождение монетарной политики в разных странах, что отражает различия в динамике инфляции и других экономических показателей. Во многих странах процентные ставки остаются на уровне, близком к ограничительным, в том числе в США, Великобритании и ряде развивающихся рынков. В отличие от них, некоторые страны с инфляцией, более близкой к целевому уровню, придерживаются более

нейтральной политики. В дальнейшем ожидается, что центральные банки будут действовать осторожно. ОЭСР прогнозирует, что процентные ставки останутся неизменными в некоторых крупных странах, в то время как в других ожидается их умеренное повышение для обеспечения стабильности инфляционных ожиданий. В ряде развивающихся рынков смягчение политики может начаться после снижения инфляционного давления. В целом, центральные банки сталкиваются с необходимостью деликатного баланса между сдерживанием инфляции и предотвращением чрезмерного замедления экономической активности, особенно в условиях повышенной неопределенности и волатильности на финансовых рынках.

Фискальная политика играет особенно важную роль в условиях роста цен на энергоносители, указывается в докладе ОЭСР. Многие правительства ввели или рассматривают меры поддержки для защиты домохозяйств и предприятий от повышения цен на энергию. К ним относятся субсидии, трансферты и снижение налогов, хотя такие меры могут быть дорогостоящими и создать слабые стимулы к сокращению потребления энергии. Опыт предыдущих энергетических шоков показал, что плохо организованная адресная поддержка может привести к значительному фискальному бременю, не оказывая эффективной помощи наиболее нуждающимся. В результате в докладе подчеркивается важность хорошо разработанных, целенаправленных мер с четкими механизмами истечения срока действия. В то же время фискальная политика ограничена уже высоким уровнем государственного долга, сохраняющимися дефицитами и растущими процентными ставками, что делает все более сложным для правительств реагирование на новые шоки без ущерба для фискальной устойчивости.

Баланс рисков к прогнозу ОЭСР смещен в отрицательную область. Наиболее непосредственным и существенным риском является дальнейшая эскалация или затягивание конфликта на Ближнем Востоке, который уже вызвал серьезные сбои на энергетических рынках и в торговых потоках. Учитывая центральную роль региона в глобальном энергоснабжении, продолжающиеся сбои могут привести к устойчивому росту цен на нефть и газ, что окажет широкомасштабное воздействие на инфляцию, рост и финансовую стабильность. В более широком смысле, усиление геополитической напряженности привело к росту глобального неприятия риска, ужесточению финансовых



условий и способствовало росту доходности суверенных облигаций и волатильности обменных курсов. Страны, сильно зависящие от импорта энергоносителей, особенно в Азии, особенно уязвимы к этим шокам.

Дополнительные риски связаны с потенциальной возможностью ухудшения инфляционных ожиданий, что может потребовать более длительного периода жесткой монетарной политики и привести к замедлению роста. Стресс на финансовых рынках, отток капитала с развивающихся рынков и волатильность валют могут еще больше усилить эти риски. В то же время структурные проблемы, включая слабый рост производительности труда и фрагментацию торговли, продолжают негативно влиять на среднесрочные перспективы роста.

При этом к прогнозу имеются и некоторые позитивные риски, такие как более значительный рост производительности благодаря ИИ и увеличение инвестиций в новые технологии, хотя они остаются неопределенными. В целом, мировая экономика переживает период повышенной неопределенности, при этом ее устойчивость сохраняется, но все чаще подвергается испытанию геополитическими шоками, инфляционным давлением и ограниченным пространством для маневра в политике, отмечают в ОЭСР.

Таблица 2.1 Прогноз ОЭСР в марте (в скобках – прогноз в декабре)

	2024	2025	2026	2027
Рост ВВП, %				
Весь мир	3,3	3,3	2,9 (2,9)	3,0 (3,1)
G20	3,4	3,3	3,0 (2,9)	3,0 (3,1)
Еврозона	0,8	1,4	0,8 (1,2)	1,2 (1,4)
США	2,8	2,1	2,0 (1,7)	1,7 (1,9)
Япония	-0,2	1,2	0,9 (0,9)	0,9 (0,9)
Бразилия	3,4	2,3	1,5 (1,7)	2,1 (2,2)
Россия	4,3	1,0	0,6 (0,5)	0,8 (0,6)
Индия	6,5	7,6	6,1 (6,2)	6,4 (6,4)
Китай	5,0	5,0	4,4 (4,4)	4,3 (4,3)

Источник: ОЭСР

8 апреля. Всемирный банк (ВБ) выпустил очередной обзор экономических перспектив Европы и Центральной Азии (Europe and Central Asia Economic Update), где, в частности обновил прогнозы по экономике России. ВБ ожидает замедления экономического роста в России до 0,8% в 2026 г. (прогноз оставлен без изменения по сравнению с январской версией) и 0,7% в 2027 г. (понижен на 0,3 п.п.). Хотя недавний рост мировых цен на нефть и природный газ обеспечивает некоторую краткосрочную поддержку, этого недостаточно для компенсации более глубоких структурных проблем, отмечают в ВБ. Санкции и вероятная нормализация цен на энергоносители в ближайшее время продолжают ограничивать фискальное пространство и экономическую активность, в то время как дефицит рабочей силы, жесткие финансовые условия и рост налогов, как ожидается, будут оказывать давление на рост. Дефицит федерального бюджета в январе-феврале достиг 1,5% ВВП, что составляет более 90% целевого уровня на текущий год. Дополнительные доходы от более высоких цен на нефть и газ, скорее всего, будут направлены на сдерживание дефицита, а не на финансирование дополнительных расходов, считают в ВБ.

14 апреля. МВФ опубликовал очередной обзор перспектив мировой экономики (World Economic Outlook Update). В обзоре отмечается, что мировая экономика вошла в 2026 г., пройдя через ряд шоков и продемонстрировав заметную устойчивость. К концу 2025 г. экономическая активность оказалась сильнее, чем ожидалось, при этом мировой рост в 4 кв. достиг 3,9% г/г. Этому способствовали устойчивый рост экспорта в Китае, фискальная экспансия в некоторых странах Европы и сохраняющаяся инвестиционная активность в технологическом секторе. Однако эта устойчивость была неравномерной в разных странах. В Китае сильный экспорт компенсировал слабый внутренний спрос, особенно в жилищном секторе, в то время как в США устойчивый рост производства совпал со слабой динамикой занятости и замедлением роста рабочей силы. Начало военного конфликта на Ближнем Востоке в 2026 г. внесло новый и значительный источник неопределенности, нарушив торговые пути, повысив цены на сырьевые товары и подорвав доверие на глобальном уровне.

В этих условиях МВФ прогнозирует умеренное замедление мирового роста в краткосрочной перспективе. После прироста на 3,4% в 2025 г. мировой ВВП, как ожидается, вырастет на 3,1% в 2026 г. и на 3,2% в 2027 г. Замедление темпов роста отражает негативное влияние повышения цен на энергоносители и продовольствие, ужесточения финансовых условий и усиления неопределенности, вызванной конфликтом. Эти неблагоприятные факторы частично компенсируются продолжающейся государственной поддержкой, более низкими, чем ожидалось, импортными тарифами и инерцией роста, сохранившейся после более высоких показателей прошлого года. Тем не



менее, оценки ожидаемого роста заметно различаются по странам. Прогнозируется, что развитые страны будут расти относительно умеренными темпами, около 1,8% в 2026 г., в то время как страны с формирующимся рынком, как ожидается, будут расти быстрее, примерно на 3,9%, хотя этот рост будет более подвержен рискам. В частности, страны с низким уровнем дохода и страны-импортеры сырьевых товаров особенно уязвимы, поскольку девальвация валюты усиливает влияние роста цен на продовольствие и энергоносители. В среднесрочном периоде перспективы мирового роста остаются слабыми: прогнозируется средний рост на 3,1% в год в течение 2028–31 гг., что ниже исторической нормы и отражает структурные ограничения и растущую фрагментацию мировой экономики.

В последнее время мировая торговля оставалась относительно устойчивой, в основном благодаря высокому спросу на товары, связанные с технологиями, такие как полупроводники и оборудование, используемое в ИИ, отмечают в МВФ. Это принесло выгоду ряду азиатских стран, специализирующихся на экспорте этих товаров. В то же время глобальные торговые модели претерпевают значительную реструктуризацию. Торговля между США и Китаем сократилась, а торговые потоки были перенаправлены в другие регионы, включая Вьетнам, Тайвань (провинция Китая) и Мексику. Также возникают новые торговые партнерства, поскольку страны стремятся укрепить экономические связи в условиях более неопределенной геополитической обстановки. Несмотря на недавнюю устойчивость, МВФ ожидает значительного замедления роста мировой торговли: с 5,1% в 2025 г. до 2,8% в 2026 г., а затем до 3,8% в 2027 г. Это замедление отражает сохраняющиеся последствия импортных тарифов, продолжающуюся адаптацию цепочек поставок и более широкую геоэкономическую фрагментацию. Со временем прогнозируется снижение доли экспорта в мировом ВВП, хотя торговля услугами, как ожидается, останется более устойчивой, чем торговля товарами.

Динамика инфляции на глобальном уровне была относительно стабильной, но скрывает значительные расхождения между странами, указывает МВФ. В начале 2026 г. инфляция в США оставалась выше целевого уровня, в то время как в Японии она впервые за несколько лет опустилась ниже целевого уровня. В дальнейшем ожидается временное увеличение глобальной инфляции, а затем возобновлением нисходящего тренда. По прогнозу МВФ, мировая инфляция вырастет с 4,1% в 2025 г. до 4,4% в 2026 г., в основном из-за повышения цен на энергоносители и продукты питания, связанного с конфликтом на Ближнем Востоке, а затем снизится до 3,7% в 2027 г. Инфляционное давление все чаще определяется специфическими для каждой страны факторами, включая состояние рынка труда и динамику цен на услуги, а не общими глобальными факторами. Со временем ожидается, что инфляция в большинстве крупных экономик приблизится к целевым

показателям центральных банков, чему будут способствовать снижение спроса и повышение производительности труда.

Монетарная политика становится все более дифференцированной в разных странах с учетом расхождения динамики инфляции, отмечается в обзоре МВФ. В США ожидается постепенное понижение учетной ставки, которая к 2027 г. достигнет конечного уровня около 3,1%. При этом в еврозоне ожидается умеренное ужесточение монетарной политики, а в Японии прогнозируется постепенное возвращение процентной ставки к нейтральному уровню. Начало конфликта на Ближнем Востоке осложнило монетарную политику, вызвав глобальный негативный шок предложения, что привело к росту инфляции и одновременно ослабило экономический рост. В результате центральные банки сталкиваются со все более сложными компромиссами между стабилизацией инфляционных ожиданий и поддержкой экономической активности. В более неблагоприятных сценариях центральные банки могут отдавать приоритет контролю инфляции, что приведет к ужесточению финансовых условий.

Фискальная политика остается относительно стимулирующей во многих странах, хотя ожидается, что ее характер со временем будет меняться, отмечается в докладе МВФ. В развитых странах прогнозируется, что фискальная политика будет в целом нейтральной в 2026 г., а затем постепенно ужесточится в последующие годы. Тем не менее, бюджетные дефициты остаются высокими, особенно в странах с развитой экономикой. В США прогнозируется дальнейший рост бюджетного дефицита, в Европе и Японии наращивание расходов на инфраструктуру и оборону также будет способствовать увеличению дефицита. Ожидается также значительное увеличение уровня государственного долга в среднесрочной перспективе. Конфликт на Ближнем Востоке создает дополнительную нагрузку на государственные финансы, увеличивая потребности в расходах, повышая стоимость заимствований и ослабляя доходную часть из-за замедления экономической активности. Правительства также могут столкнуться с необходимостью принятия мер по защите домохозяйств от роста цен на энергоносители и продукты питания, что еще больше осложнит фискальную консолидацию.

Баланс рисков к прогнозу МВФ смещен в отрицательную область. Наиболее существенным риском является потенциальная эскалация или затягивание конфликта на Ближнем Востоке, что может привести к крупному энергетическому кризису, дальнейшим сбоям в торговле и цепочках поставок, а также резкому ослаблению мирового роста. Более высокие цены на сырьевые товары, особенно на энергоносители и продукты питания,



представляют значительные риски для инфляции и могут усугубить бедность и нехватку продовольствия в уязвимых странах. Финансовые риски также повышены, поскольку усиление неопределенности может привести к ужесточению финансовых условий, оттоку капитала с развивающихся рынков и волатильности обменного курса. Кроме того, продолжающаяся фрагментация мировой экономики может сократить торговлю, инвестиции и распространение технологий, тем самым ослабив долгосрочные перспективы роста. В некоторых странах также может усиливаться внутренняя политическая нестабильность, поскольку рост стоимости жизни и экономические трудности подпитывают социальную напряженность.

Проведенный МВФ сценарный анализ подчеркивает серьезность этих рисков. В неблагоприятном сценарии мировой рост может замедлиться до 2,5% в 2026 г., а в еще более негативном сценарии рост может приблизиться к уровню рецессии, которая будет сопровождаться значительно более высокой инфляцией.

МВФ отмечает, что существуют и некоторые потенциальные позитивные риски к прогнозу, такие как более значительный, чем ожидалось, рост производительности благодаря ИИ или более устойчивые финансовые условия, но данные факторы вряд ли перевесят существующие негативные риски. В целом, мировая экономика остается устойчивой, но хрупкой, сталкиваясь со сложной ситуацией, характеризующейся повышенной неопределенностью, сохраняющимися структурными проблемами и растущей геополитической напряженностью.

Таблица 2.2 Прогноз МВФ от апреля (в скобках – прогноз в январе)

	2024	2025	2026	2027
Рост ВВП, %				
Весь мир	3,3	3,4	3,1 (3,3)	3,2 (3,2)
Развитые страны	1,8	1,9	1,8 (1,8)	1,7 (1,7)
Еврозона	0,9	1,4	1,1 (1,3)	1,2 (1,4)
США	2,8	2,1	2,3 (2,4)	2,1 (2,0)
Япония	-0,2	1,2	0,7 (0,7)	0,6 (0,6)
Формирующиеся рынки	4,3	4,4	3,9 (4,2)	4,2 (4,1)
Бразилия	3,4	2,3	1,9 (1,6)	2,0 (2,3)
Индия	6,5	7,6	6,5 (6,4)	6,5 (6,4)
Китай	5,0	5,0	4,4 (4,5)	4,0 (4,0)
Россия	4,3	1,0	1,1 (0,8)	1,1 (1,0)
Рост объемов мировой торговли, %	3,6	5,1	2,8 (2,6)	3,8 (3,1)
Цены на нефть, долл./барр.*	79,2	67,7	82,2 (62,1)	76,0 (62,2)

* Среднее по маркам WTI, Brent и Dubai
Источник: МВФ

15 апреля. Банк России представил результаты регулярного опроса, по макроэкономическим прогнозам, для России, который был проведен 10 – 14 апреля и включал 28 участников. Результаты опроса являются медианой ответов участников и представлены в таблице ниже. Следующий опрос будет проведен 5 – 9 июня.



Таблица 2.3 Опрос Банка России в апреле (в скобках – опрос в марте)

	2024	2025	2026	2027	2028
ВВП, % г/г	4,3	1,0	1,0 (1,0)	1,5 (1,6)	1,8 (1,8)
Инфляция, дек/дек %	9,5	5,6	5,5 (5,3)	4,4 (4,1)	4,0 (4,0)
Инфляция, среднегодовая %	8,4	8,7	5,6 (5,3)	4,5 (4,4)	4,1 (4,0)
Курс доллара США, руб./долл. в среднем за год	92,4	83,4	81,2 (84,0)	89,0 (92,3)	96,3 (97,8)
Ключевая ставка, % в среднем за год	17,5	19,2	14,1 (14,0)	10,7 (10,3)	9,0 (8,9)
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-1,6	-3,9	-2,5 (-2,8)	-1,6 (-1,7)	-1,3 (-1,4)
Экспорт товаров и услуг, млрд долл.	477	466	506 (463)	488 (476)	487 (495)
Импорт товаров и услуг, млрд долл.	383	400	412 (405)	417 (413)	431 (427)
Торговый баланс, млрд долл.	94	68	98 (58)	68 (61)	62 (70)
Номинальная заработная плата, % г/г	19,0	13,5	9,0 (8,0)	7,8 (7,6)	7,0 (7,0)
Реальная заработная плата*, % г/г	9,7	4,4	3,3 (2,9)	2,7 (2,9)	2,6 (2,6)
Уровень безработицы, % в среднем за год	2,5	2,2	2,3 (2,4)	2,5 (2,6)	2,6 (2,7)
Цена нефти Urals, долл./барр. в среднем за год	68	52	65 (55)	60 (55)	60 (59)
Нейтральная ключевая ставка**, %					
Медиана	8,0 (8,0)				
Диапазон 10-й процентиль — 90-й процентиль	7,0-9,3 (7,2-10,0)				
Долгосрочный рост ВВП***, % г/г					
Медиана	1,7 (1,8)				
Диапазон 10-й процентиль — 90-й процентиль	1,2-2,2 (1,4-2,1)				

* Расчет Банка России на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднегодовой инфляции.

** Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.

*** Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029–2033 гг.

Источник: Банк России

Вывод. Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Классификация и сегментация рынка недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;



- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- а) рынок покупки / продажи недвижимости;
- б) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

- Первичный рынок — это рынок жилых объектов, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.
- Вторичный рынок — это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее.

Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков — полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости – это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Рынок жилой недвижимости можно классифицировать, основываясь на форме собственности. Например, основные формы собственности на жилье в России:

- частная собственность - приватизированные квартиры,
- кооперативная собственность - собственнику принадлежит доля (пай) в кооперативе,
- муниципальная собственность - собственность города, района.

Объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристикам:

- по качеству квартиры - площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.,
- по качеству дома - материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др.,
- по качеству района города - удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.

Таблица № 10

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой



Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

- Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
- Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.
- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

В России самые крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг – Миэль, Бест-Недвижимость, PennyLaneRealty.

Примером информационных площадок в России могут служить сайты www.realestate.ru или www.rentline.ru, чья основная функция – предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости.

Среди популярной прессы можно отметить в России – «Из рук в руки», «М2», «Квартира, Дача, Дом».

- Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупке / продажи недвижимости до управления недвижимостью - propertymanagement и увеличения её стоимости.

- Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
- Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
- Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации.

В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

- Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
- Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Объектом оценки является:

- право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, а именно – **нежилое здание коммерческого назначения**



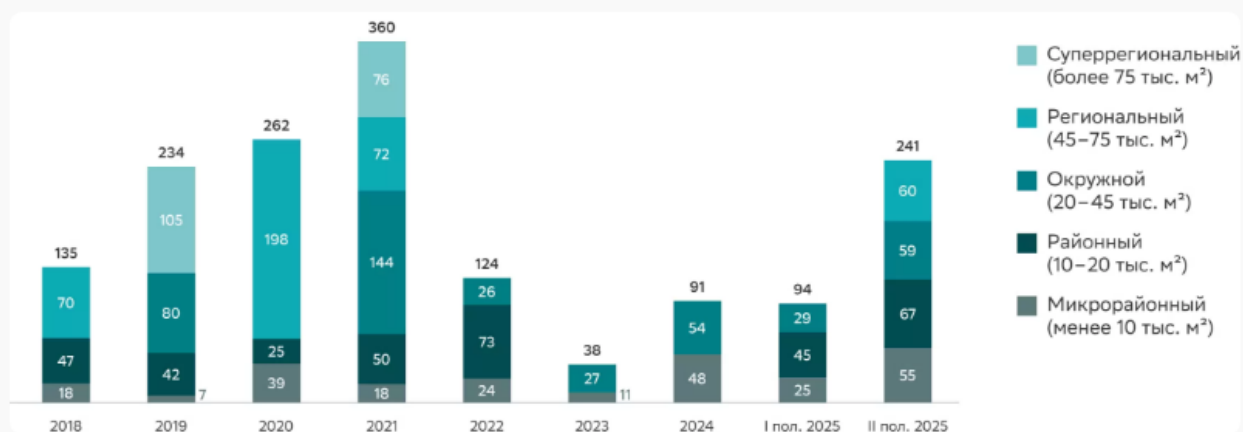
Обзор рынка коммерческой недвижимости³

В 2025 году тренды коммерческой недвижимости в России формируются разнонаправленно. Торговые центры сталкиваются со снижением трафика и находятся в поиске новых моделей. Гостиничный сектор демонстрирует рост на фоне развития внутреннего туризма и крупных инвестиционных проектов. В складском сегменте наблюдается коррекция после бурного роста. При этом офисный рынок Москвы сталкивается с дефицитом качественных площадей и ростом ставок.

Рынок торговой недвижимости в 2025 году демонстрирует противоположные тенденции: падение посещаемости сочетается с активным строительством новых объектов. Mall Index (количество посетителей на 1000 м² торговой площади) в среднем по стране снизился на 3% к 2024 году и на 23% к доковидному уровню (пишет ТАСС), однако в Москве и Санкт-Петербурге, наоборот, вырос на 10—12%. Региональные ТЦ сталкиваются с оттоком аудитории из-за перехода потребителей к онлайн-покупкам и сберегательному поведению, а также из-за сокращения числа международных брендов. По оценке Nikoliers, 62% торговых центров уже нуждаются в реконцепции, а к 2027 году эта доля вырастет до 64—67%.

Динамика ставок аренды торговых помещений отражает ключевые изменения 2025 года. В ТЦ премиум-класса Москвы и Санкт-Петербурга средние ставки для объектов небольшой площади составляют 100—150 тыс. рублей/м² в год и 90—120 тыс. рублей/м² в год соответственно. В крупных региональных моллах ставки находятся на уровне 30—50 тыс. рублей/м² в год. Районные торговые центры демонстрируют рост ставок в Москве до 25—35 тыс. рублей/м² в год, а в регионах — 12—18 тыс. рублей/м² в год. В целом рост ставок аренды умеренный и не превышает инфляцию.

Динамика ввода ТЦ в зависимости от формата и размера торговых площадей, 2018—2025 годы



Склады: После рекордного роста 2022—2023 годов в первом квартале 2025 года объём сделок сократился на 45% год к году — до 320 000 м² против 569 000 м² годом ранее. Дальнейший рост будет происходить лишь в пределах инфляции. Разворота тренда не наблюдается, спрос остаётся устойчивым, но без прежней перегретости.

Основной спрос на складскую недвижимость теперь формируют производственные компании и традиционная розница (около 80%), тогда как доля e-commerce упала до минимума с 2019 года — 11%. При этом предложение продолжает расти: на рынок в 2025 году выходит 7,6 млн м² новых площадей, в 2026-м ожидается ещё 6,2 млн м².

³<https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/?ysclid=mj8hiuqynk350856603>



Формирующийся избыток предложения повышает уровень вакансии: к концу года доля свободных площадей в Московской области может достичь 7%. Сейчас вакантность составляет 2,7% в Москве и 4,2% в Санкт-Петербурге. При этом часть помещений формально занята, но выставлена в субаренду: фактический уровень «серой» вакансии оценивается в 3—4% (данные портала «Всё о стройке»). В субаренду сдаётся около 0,3 млн м², в основном компаниями электронной коммерции.

По прогнозам IBC Real Estate, к концу 2025 года ставка аренды складских помещений класса А в Москве и Подмосковье может снизиться на 16%, до 10 500 рублей/м² в год.

В то же время в южных регионах, Прикамье, Сибири и на Дальнем Востоке формируется высокий спрос, что создаёт дефицит складских помещений. Девелоперы переходят к форматам built-to-suit (BTS) — индивидуальному строительству под конкретного заказчика, а также развивают light industrial — компактные производственно-складские объекты площадью до 20 000 м² с офисными зонами. Растёт интерес к складам «последней мили», предназначенным для финального этапа доставки товаров в черте крупных городов. «Уровень доходности логистических парков в крупных российских регионах — от Екатеринбурга до Краснодара — может достигать 14—16% годовых», — приводит данные Виктория Анохина.

Офисы: Дефицит качественных офисов в столице сохраняется на фоне ограниченного ввода новых площадей. За первое полугодие 2025 года введено лишь 22 000 м² в сегменте В+ и ни одного объекта класса А. Вакантность площадей составляет 6,9% для премиального сегмента и 5% для офисов класса В (данные NF Group). Общий объём рынка Москвы оценивается в 18,8 млн м², из которых 6 млн м² приходится на класс А.

Дефицит усугубляется тем, что 70% новых объектов девелоперы продают, а не выводят на аренду. «Модель “строить, чтобы сдать в аренду” сейчас сопряжена с вызовами, и мы видим, что для новых проектов такого формата это не самый удачный момент. Наиболее устойчивым форматом на сегодняшний день остаётся строительство зданий с последующей продажей внарезку», — рассказывает Малиновская. Но при этом она указывает, что, по их данным, такой формат может скоро себя исчерпать, в то время как запрос на крупные блоки сохранится.

8.3. Факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости офисно-торговой недвижимости.

К таким факторам относятся:⁴

- Местоположение;
- Техническое состояние;
- Типа объекта
- Состав арендной ставки
- Этаж расположения
- Расстояние до метро

Местоположение. Данный фактор оказывает значительное влияние на ликвидность объектов, поскольку он отражает одну из основных особенностей недвижимости — ее стационарность и преимущественное влияние местоположения на стоимость. Особенно это актуально для коммерческой недвижимости.

Общая площадь. Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что арендная ставка 1 кв. м большей площадью ниже, чем арендная ставка аналогичного объекта с меньшей площадью.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2024 года.



Таблица 205. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,10	1,17	1,27	1,39
	от 100 до 200	0,91	1,00	1,06	1,15	1,26
	от 200 до 400	0,85	0,94	1,00	1,08	1,18
	от 400 до 1000	0,79	0,87	0,93	1,00	1,10
	от 1000	0,72	0,79	0,84	0,91	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Техническое состояние. Внутреннее состояние торговых объектов существенно влияет на его ликвидность, а соответственно и на стоимость.

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Тип объекта.

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93
--	------	------	------



8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке недвижимости с указанием интервала значений цен

Так как объект оценки находится в г. Москва, ВАО, район Сокольники, Сокольнический вал, анализ проводился в данном и прилегающем районе. При мониторинге рынка аренды помещений, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 11

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Источник информации
Москва, ул. Короленко, 5А	49 990	25.0	2 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25_m_7792371153?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А	50 000	17.9	2 793	https://www.cian.ru/rent/commercial/311863470/
Москва, Маленковская ул., 32с2А	15 000	9.4	1 596	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7272890812?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Вывод: Оценщиком были найдены предложения к аренде встроенных помещений. Разница в стоимостях связана с различным местоположением, разной площадью, технический состоянием и т.п. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	Сред. из выборки
1 596	2 793	2130

8.5. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта. Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий



максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Заключение по анализу НЭИ. В результате визуального осмотра, а также исходя из зоны расположения объекта и текущего использования, оценщик сделал вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование его по фактическому назначению – нежилое здание коммерческого назначения



9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» (с изм. и доп.) к объектам оценки относятся:

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

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

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;



- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

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

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.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) 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;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) 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);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости

10.3. Обоснование выбора подходов к оценке Объекта оценки

Исполнитель при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.



Обоснование применения сравнительного подхода.

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с заданием на оценку, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида имущества.

Обоснование применения затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемых помещений приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

Обоснование применения доходного подхода

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.

Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды помещений, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому *доходный подход был исключен из расчётов.*



11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Оценка в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по аренде аналогов объекта оценки.
- 2) Определение подходящей единицы сравнения (например, аренда в рублях за квадратный метр площади в месяц) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- 3) Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка аналогов объекта оценки.
- 4) Установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных цен аналогов к одному показателю

Метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
5. расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Определение рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки методом сравнения продаж

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в районе Москва, ВАО, район Сокольники, Сокольнический вал. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для личного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки. В расчетах использованы объекты-аналоги № 1- № 3, так как между ними и объектом оценки минимальное количество различий.

В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. площади объектов оценки. Описание объектов-аналогов и расчеты приведены в таблицах ниже.



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2024. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024г

Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	7,3%	18,9%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	7,6%	19,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	9,2%	22,0%

К аналогам № 1-3 применяется корректировка -13,5%

Корректировка на наличие НДС.

Корректировка не применяется.

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на рассматриваемые права, условия договора. Условия аренда у объекта оценки схожи с условиями аренды объектов – аналогов. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на тип помещения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2024. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024г.

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,93
--	------	------	------

К аналогам № 1-3 применяется корректировка 1,09

Техническое состояние.

Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2024. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024г



Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Корректировка не применяется

Корректировка на площадь. Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что арендная ставка 1 кв. м большей площадью ниже, чем арендная ставка аналогичного объекта с меньшей площадью.

Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2024. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024г

Таблица 205. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,10	1,17	1,27	1,39
	от 100 до 200	0,91	1,00	1,06	1,15	1,26
	от 200 до 400	0,85	0,94	1,00	1,08	1,18
	от 400 до 1000	0,79	0,87	0,93	1,00	1,10
	от 1000	0,72	0,79	0,84	0,91	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

К аналогам № 1-3 применяется корректировка 0,91

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице.



Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25_m_7792371153?context=H4sIAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/311863470/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7272890812?context=H4sIAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Наименование объекта	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1	Москва, ул. Короленко, 5А	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А	Москва, Маленковская ул., 32с2А
Общая площадь, кв.м.	136.90	25	17.9	9.4
Стоимость месячной арендной платы, руб.		49 990	50 000	15 000
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц		2 000	2 793	1 596
Включены НДС/УСН	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.
Корректировка		1.0	1.0	1.0
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		2 000	2 793	1 596
Рассматриваемые права, условия договора	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	аренда без ежемесячных коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Корректировка		1.0000	1.0000	1.0000
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		2 000	2 793	1 596
Условия аренды/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Корректировка на торг, %		-13.50	-13.50	-13.50



Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 730	2 416	1 381
Техническое состояние	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 730	2 416	1 381
Тип объекта	отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		1.09	1.09	1.09
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 886	2 633	1 505
Общая площадь помещения, кв.м.	136.90	25.0	17.9	9.4
Корректировка		0.91	0.91	0.91
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 716	2 396	1 370



Скорректированные ставки аналогов колеблются от 1 370 до 2 030 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 1827$$

$$\sigma = 426$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 1001 до 2653 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица № 14

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж №1			
Характеристика сравнения	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 716	2 396	1 370
Вес аналога	0.3333	0.3333	0.3333
Скорректированная величина арендной платы, руб./кв.м. в месяц	1831		
Скорректированная величина арендной платы, руб. в месяц	250 664,00		



12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Преимущества и недостатки подходов к оценке:

Доходный подход: Преимущества – Учитывает будущие изменения доходов, расходов; учитывает уровень риска (через ставку дисконта).

Недостатки – есть сложность в прогнозировании будущих результатов и затрат; не учитывает конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход: Преимущества – Отражает реальную практику хозяйствования (оценщик ориентируется на фактические цены купли – продажи сходных объектов). Полностью рыночный метод (реально отражает спрос и предложение на данный объект).

Недостатки – требует внесения множество поправок в анализируемую информацию; сильно зависит от активности на рынке недвижимости.

Затратный подход: Преимущества – Учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов; расчеты упираются на финансовые и учетные документы, т.е. результат оценки более обоснован.

Недостатки – не учитывает рыночную ситуацию на дату оценки, не учитывает риски.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом. Согласование в данном случае производится путем присвоения сравнительному подходу 100% веса.

Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости арендной платы, рассчитанная с применением:		
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода
право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1	Применялся	Не применялся	Не применялся

2.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

№	Объект оценки	Рыночная стоимость арендной платы, руб. в месяц с учетом НДС	Рыночная стоимость арендной платы, руб. в месяц без учета НДС
1	право временного пользования: нежилое здание, площадью 136,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, просек 5-й Лучевой, д.1	250 664,00	205 462,30

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете, и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества. Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценщик

И.С. Бабулевич



Компания Стандарт Оценка

Генеральный директор ООО «КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА»



А.В. Бабулевич



13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА

Удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «Экспертный совет»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки



14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция)
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
8. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
9. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» - Утверждены Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г, Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.
10. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
11. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
12. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
13. Гражданский кодекс Российской Федерации;
14. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
15. Данные глобальной информационной сети Интернет;
16. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости
17. Другие источники, указанные в тексте отчета.

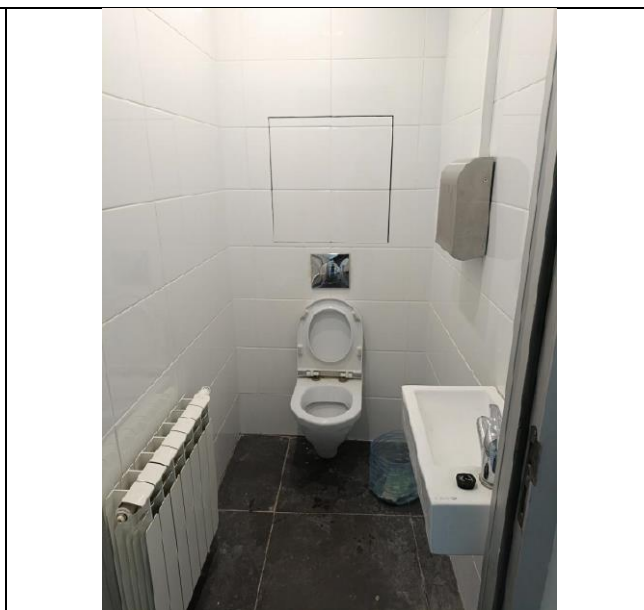


ПРИЛОЖЕНИЯ



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА







ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА УЧЕТА НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ № 0001010084

Балансодержатель	Государственное автономное учреждение культуры города Москвы "Царь культуры и отдыха "Сокольники"	Форма по ОКУД	0504031
Структурное подразделение		Дата открытия	01.06.1995
Наименование объекта (полное)	Инженерный домик (5-й Лучевой протек, дом 1) Сокольники стр. 21	Дата закрытия	02182821
Назначение объекта	Библиотека	по ОКФ	210.00.11.10.911
Организация - изготовитель (поставщик)		по ОКПО	
Вид объекта	недвижимое	Аналитическая группа	10
Местонахождение объекта (адрес)	5-й Лучевой протек, дом 1	Номер*	
Ответственное (-ые) лицо (-а)	Шойхет Наталья Борисовна	по ОКЕИ	383
Единица измерения: руб		Дата формирования карточки (по требованию)	28.11.2019

Инвентарный номер 0001010084 Номер счета 08010000000000000000.4.101.12.310

1. Сведения об объекте

Марка, модель, проект, тип, порода, паспорт, чертеж и т.п.	Номер(код) объекта (детали)			Дата выпуска, изготовления (иное)	Дата ввода в эксплуатацию	Документ, устанавливающий правообладание (обременение)			
	реестровый	заводской	иной			вид права (обременения)	дата	номер	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
77-АН 742251		75321		01.01.1997	01.01.1997	Аренда ИП Горбунов А.Н.	07.06.2019	467/19-А	1 этаж, пом. 1, каб 2 под буфет 5,7 кв.м до 06.04.2020

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта	1	Амортизация на дату принятия к учету	Обесценение на дату принятия к учету
7 725,00			

причина	наименование документа	дата операции	сумма	Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полезного использования	Амортизация				метод начисления			Сумма начисленного обесценения	Остаточная стоимость
						дата окончания	норма, %	мес-ная	годовая	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		01.06.1995		7 725,00	180	Июнь 2010	0,556	6,667	7 725,00	Линейный	Июль 1995	Июль 1995		0,00
Переоценка		01.01.2007	4 094,25	11 819,25	180	Июнь 2010	0,556	6,667	11 819,25	Линейный				0,00
По состоянию на дату формирования:			Итого	11 819,25		Итого			11 819,25		Итого			0,00

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость).

Оборотная сторона ф.0504031

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о принятии объекта к учету	Документ			Отметка о выбытии объекта	Документ			Причина списания
	наименование	дата	номер		наименование	дата	номер	
		01.06.1995						

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная		местонахождение объекта	Ответственное(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта						
дата	номер			документ			сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)		
1	2	3	4	наименование	дата	номер	8	номер	дата	срок действия
31.12.2011		Хозяйственно-постановочный отдел	Ермак Петр Клементьевич							11
30.11.2012	00000063	Административно-хозяйственный отдел	Тунников Василий Алексеевич							
31.12.2013	00000073	Отдел эксплуатации	Тунников Василий Алексеевич							
10.06.2014	00000139	Административно-хозяйственный	Батова Вадим Валимович							
15.06.2016	00000333	Отдел организации досуга	Петлин Михаил Иванович							
18.09.2017	00000222	Инженерно-техническая служба	Умнов Павел Анатольевич							
31.10.2018	0000-000073	Сектор собственных услуг "Буквodom"	Шойхет Наталья Борисовна							

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	основной объект	Материалы, размеры и прочие сведения				Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
		наименование важнейших комплектующих (деталей, узлов, пристроек, приспособлений и принадлежностей), относящихся к основному объекту				наименование	единица измерения	код по ОКЕИ	количество (масса)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сведения кадастрового учета:										
- Кадастровая стоимость	5 444 933,28									
- Кадастровый номер	77:03:0001001:1193									
- Условный номер	2400812									
- Количество этажей	2									
- Общая площадь здания (м2)	143,9									
- Это помещение	Да									
Прочее:										
-	01.01.1997 0:00:00									
-	75321									
-	77-АН 742251									
- Текущий ремонт	фасадов и полов по договору 31806379376 от 04.06.2018 ООО "Синтэс-Сервис"									
- Текущий ремонт	полов в здании Буквodom по договору 592/17-П1 от 07.07.2017 ООО "Престиж Строй"									

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, масть, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах). Приложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертеж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Карточку заполнил Бухгалтер А.А. Григораш



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

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 08.09.2025, поступившего на рассмотрение 08.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.09.2025г. № КУВИ-001/2025-170402289			
Кадастровый номер:		77:03:0001001:1193	
Номер кадастрового квартала:		77:03:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1407/85; Условный номер 2400812 23.03.1999 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-03/152/2009-335	
Адрес:		Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, протек 5-й Лучевой, д. 1	
Площадь, м2:		136,9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1959	
Год завершения строительства:		1959	
Кадастровая стоимость, руб:		14576550,71	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:03:0001001:57	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:03:0001001:1929, 77:03:0001001:1930	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.09.2025г. № КУВИ-001/2025-170402289			
Кадастровый номер:		77:03:0001001:1193	
Получатель выписки:		Гришаев Сергей Владимирович, действующий(ая) на основании документа " " ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ	

					
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC81A023B64397F1E2579BFB30			
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.09.2025г. № КУВИ-001/2025-170402289			
Кадастровый номер:		77:03:0001001:1193	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ "ПАРК КУЛЬТУРЫ И ОТДЫХА "СОКОЛЬНИКИ", ИНН: 7718059719, ОГРН: 1027700123285
	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	Оперативное управление 77-01/03-002/2000-574 29.11.2017 12:04:39
3	Документы-основания	3.1	Контракт на право оперативного управления, № 0-1587/99, выдан 30.12.1999 Постановление Правительства Москвы, № 713, выдан 03.08.1999
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:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77-77-03/152/2009-335 25.01.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.2	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1; ПОСТАНОВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ от 10 ноября 1999 г. № 118; ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ №3536-7461/0, выдан 24.12.2009
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597E1E2579BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.09.2025г. № КУВИ-001/2025-170402289			
Кадастровый номер:		77:03:0001001:1193	
6	Заявленные 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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64397E1E2579BEFB30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия



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

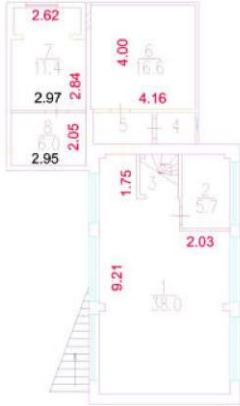
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.09.2025г. № КУВИ-001/2025-170402289			
Кадастровый номер:		77:03:0001001:1193	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597E1E2579BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.09.2025г. № КУВИ-001/2025-170402289			
Кадастровый номер: 77:03:0001001:1193		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж 5-й Лучевой просек д1 			
Масштаб 1			

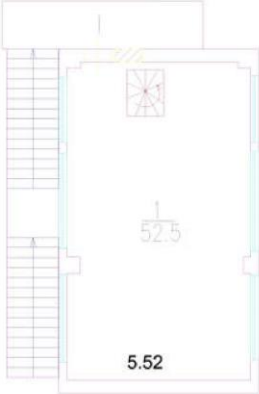
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.09.2025г. № КУВИ-001/2025-170402289			
Кадастровый номер: 77:03:0001001:1193		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж

5-й Лучевой просек д1



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64397F1E2579BFB30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



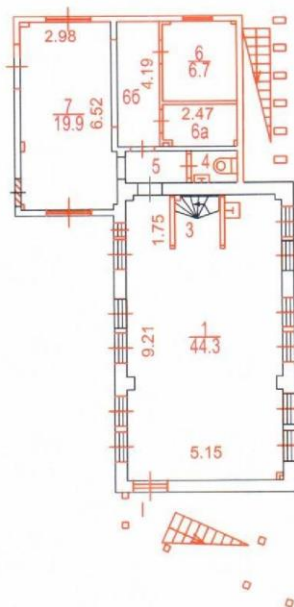
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 5-й Лучевой просек
(наименование ул., просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.) --- дом 1
нужное подчеркнуть
корпус --- строение (сооружение) ---
нужное подчеркнуть
квартал № 1407 ВАО г.Москвы

1 ЭТАЖ

№11

Первое территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ



Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 3-го инженерного
отдела Первого ТУ
Л.В. Конкина

Сведениями о соблюдении
требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса
Российской Федерации
ГБУ Мосгор БТИ не располагает

Масштаб 1:200

Позэтажный план составлен по состоянию на

" 18 " октября 2019 г.

П/план снял Докторов И.А.

Проверил Конкина Л.В.

" 23 " октября 2019 г.

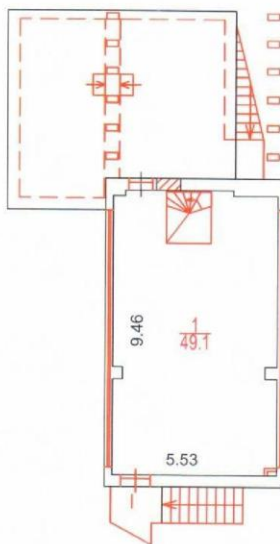


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 5-й Лучевой просек
наименование ул. (просп. бульв. и т.д.)
домовл. (вл.) --- дом 1
нужно подчеркнуть
корпус --- строение (сооружение) ---
нужно подчеркнуть
квартал № 1407 ВАО г.Москвы

2 ЭТАЖ

№11	Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
-----	---



Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 3-го инженерного
отдела Первого ТУ
Л.В. Конкина

Сведениями о соблюдении
требований пункта 4 части 17 статьи 51
Градостроительного кодекса
Российской Федерации
ГБУ Мосгор БТИ не располагает

Масштаб 1:200

Позтажный план составлен по состоянию на
" 18 " октября 2019 г.
П/план снял Докторов И.А.
Проверил Конкина Л.В.
" 23 " октября 2019 г.



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78
к заказу 94 50 303599 от 16.10.2019 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 5-й Лучевой просек, дом 1



стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечания
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	зал читальный	44.3	44.3					365	культур 18.10.2019 г.
	3	лестница	2.5		2.5					культур 18.10.2019 г.
	4	санузел	1.6		1.6					прочая 18.10.2019 г.
	5	коридор	2.2		2.2					культур 18.10.2019 г.
	6	помещение для сотрудников	6.7	6.7						культур 18.10.2019 г.
	6а	помещение техническое	3.4		3.4					культур 18.10.2019 г.
	6б	раздевалка	7.5		7.5					культур 18.10.2019 г.
	7	холл	19.9	19.9						культур 18.10.2019 г.
Итого по помещению			88.1	70.9	17.2					
Нежилые помещения всего			88.1	70.9	17.2					
в т.ч. Культпросветительские			86.5	70.9	15.6					
Прочие			1.6		1.6					

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	библиотека	49.1	49.1					270	культур 18.10.2019 г.
Итого по помещению			49.1	49.1						
Нежилые помещения всего			49.1	49.1						
в т.ч. Культпросветительские			49.1	49.1						



02 50 19 0030896



Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 5-й Лучевой просек, дом 1

стр. 2

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	137.2	120.0	17.2				
Нежилые помещения всего	137.2	120.0	17.2				
в т.ч. Культпросветительские	135.6	120.0	15.6				
Прочие	1.6		1.6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 19.10.2006 г. № 3207771

Экспликация на 2 страницах

29.05.2020 г.

Исполнитель

Докторов И.А.

Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 3-го инженерного
отдела Первого ТУ
П.С. Усманова



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

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

Офис, 25 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

49 990 Р в месяц

23 995 Р в год за м², залог 49 990 Р

Показать телефон
в 968 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Анжелика Назарова

4,8 ★★★★★ 106 отзывов

Компания

На Авито с 2015 года

Документы проверены

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анжелика

О помещении

Общая площадь: 25 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

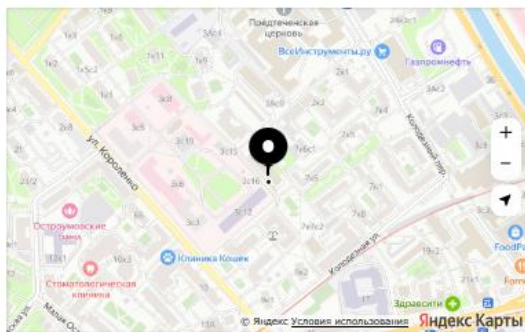


Расположение

Москва, ул. Короленко, 5А

- Сокольники 🚶 11–15 мин.
- Преображенская площадь 🚶 16–20 мин.
- Митьково 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

аренда без посредника. Я собственник

под тихий офис

склад

маникюр

педикюр

массаж

ногти

волосы

эпиляция

ресницы

есть парковка

50000 плюс эксплуатация

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 2

49 990 Р в месяц

23 995 Р в год за м², залог 49 990 Р

[Показать телефон](#)
8 968 000-00-00

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Ангелика Назарова

4.8 ★★★★★ 106 отзывов

Компания

На Авито с 2015 года

[Документы проверены](#)

40 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ангелика

№ 7792371153 · 30 апреля в 11:22 · 4480 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25_m_7792371153?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIJsbn2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
A



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ВАО > Сокольники > метро Сокольники > улица Короленко

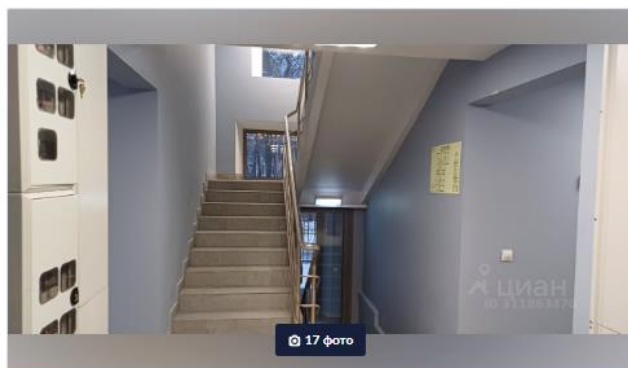
Обновлено: 11 май, 11:25 545 просмотров, 4 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения (В+) в бизнес-центре «на ул. Короленко, 5А»

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А На карте

Сокольники 16 мин. Сокольники 15 мин. Преображенская площадь 17 мин.

Пожаловаться



Площадь
17,9 м²

Этаж
2 из 3

Класс
В+

Вашему вниманию предлагается помещение общей площадью 17,9 кв.м. на втором этаже в отдельно стоящем административном здании, в районе Сокольники. Три этажа, в здании выполнен качественный ремонт с заменой всех коммуникаций. Здание и помещения оборудованы охранно-пожарной сигнализацией. На огороженной территории организована парковка автомобилей, въезд через автоматический шлагбаум, так же на территории имеется зона отдыха с беседкой.

50 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 48 500 Р

Цена за метр 33 520 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 933 938-48-75

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Юрий Костюченко
Суперагент
5.0 · 2

МИРАПОЛИС

Бизнес-класс от 9,5 млн р. Квартал рядом с ВДНХ. Панорамные окна, высокие потолки. Сдача в 2026 г.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Юрий Костюченко
Суперагент

<https://www.cian.ru/rent/commercial/311863470/>



Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Владимир, район

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

Офис

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

15 000 Р в месяц

19 149 Р в год за м², залог 15 000 Р

8 964 599-65-81

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Управляющая компания СитиГрупп

Компания

Подписаться

298 объектов в работе

4 года на Авито

348 подписчиков

Елена

Контактное лицо

О помещении

Общая площадь: 9.4 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 6 мес.

Расположение

Москва, Маленковская ул., 32с2А

Митьково до 5 мин. Сокольники 6-10 мин.

Красносельская 11-15 мин.

Скрыть карту

Описание

Сдаём светлый офис под офисную деятельность!

18 ИФНС

Почтовое обслуживание при необходимости

Оперативный показ

Быстрая готовность документов!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Узнать больше о БЦ

№ 7272890812 · 20 мая в 11:21 · 813 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7272890812?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2020 г. № 1974

**Бабулевич (Чечулина)
Инна Сергеевна**

Включен(а) в реестр членов от 21.03.2016 г.
Реестровый номер 1974

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.03.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор

  М. О. Ильин

000808

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.xrosocvet.ru, mail@xrosocvet.ru

**Выписка № 9999
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Чечулина Инна Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 21.03.2016 года за
регистрационным номером № 1974**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

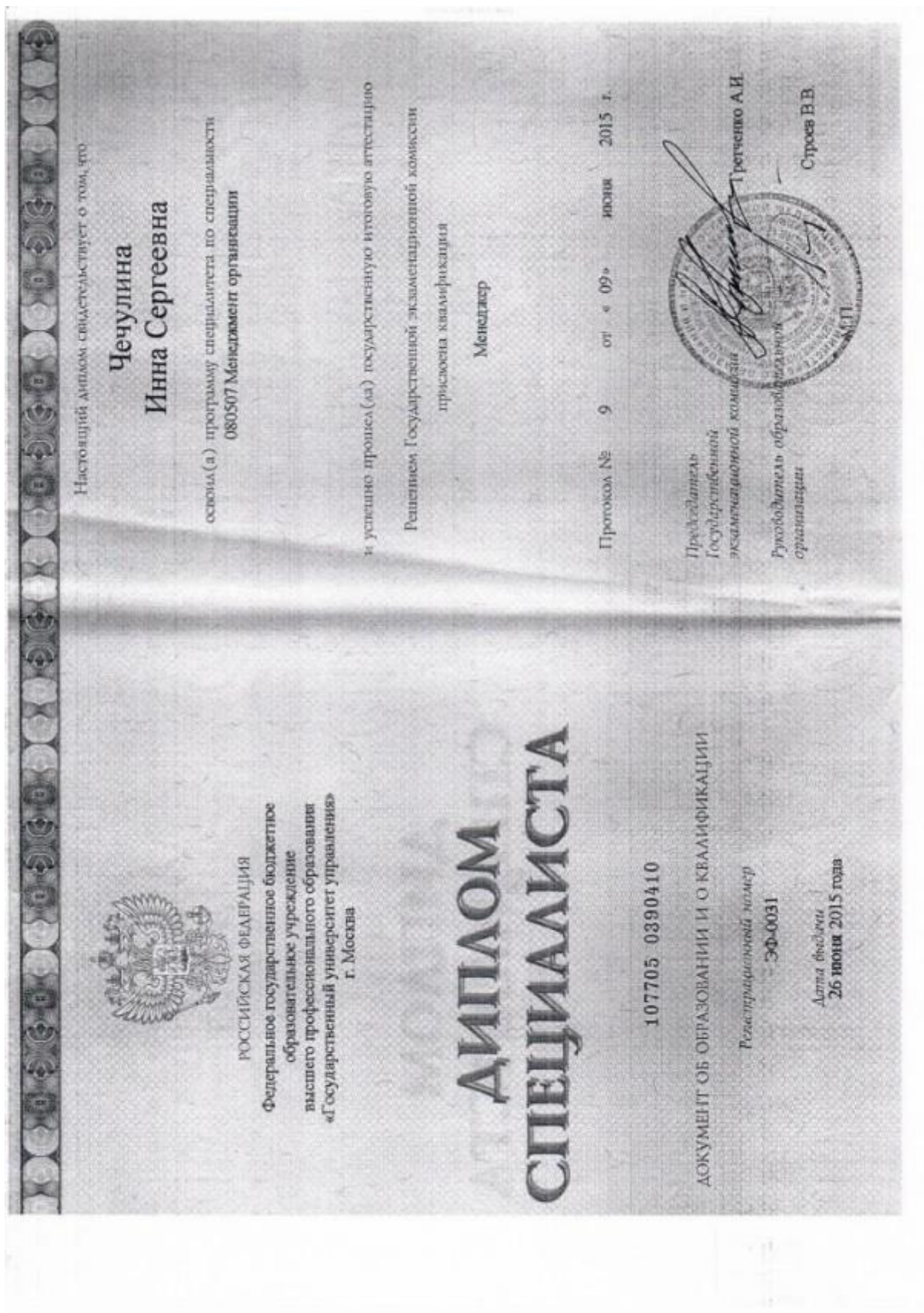
Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.03.2016г.

Дата составления выписки 21.03.2016г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский





4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Прикладная математика	отлично
Основы менеджмента	отлично
Управленческие решения	отлично
Информационные технологии управления	отлично
Инновационный менеджмент	отлично
Компьютерная подготовка	отлично
Финансовый анализ в оценке	хорошо
Оценка предприятий бизнеса	отлично
Землеустройство и управление землепользованием	отлично
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью	отлично
Оценка и управление корпоративной собственностью	отлично
Оценка и управление недвижимостью	отлично
Внешние связи организации	отлично
Государственное и муниципальное управление собственностью	отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная.

Специализация: Оценка и управление собственностью.

Образовательная организация переименована в 2011 году.

Старое полное официальное наименование образовательной организации – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления».

Руководитель образовательной организации

Строев В.В.

Настоящее приложение содержит 4 страниц



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037228-1

« 24 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бабулевич Инне Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672.





ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2895948430

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 « 10 » октября 2025_ г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Компания Стандарт Оценка» Юридический адрес: 600017, г. Владимир ул. Зеленая, д.1 А, оф 2.04 Индекс область, город, улица, дом ОГРН. 1193328010083 ИНН: 3329096887 р/с 40702810902000080710 банк в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.10.2025г. по 24 часа 00 минут 13.10.2026г.
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 13.10.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66 500,00 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2895948430 от 10.10.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Катерженко Юлия Викторовна	
Код 164260	

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



М.П.

(подпись)

ИНН 3329096887

г. ВЛАДИМИР



Страховщик

РЕСО

Страховое акционерное общество

М.П. (должность, подпись)

2664635

По Договору страхования №922/2895948430 от 10.10.2025г.



ПОЛИС № 922/ 2914517834
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Владимир

Дата выдачи полиса «12» ноября 2025 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Бабулевич Инна Сергеевна, Дата рождения: 03.11.1992 г. Адрес по месту регистрации: г. Владимир, пр-зд Сушевский, д. 1, кв. 42 Паспорт: №1720 756288, выдан: УМВД России по Владимирской области, 01.09.2020 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая Организация оценщиков «Экспертный совет» E-mail: chechulina/inna@yandex.ru тел. 8(960)7190802
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна
	Код 3164260

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.11.2025 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 17.11.2026 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 18.11.2025 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.800 (Три тысячи восемьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 18.11.2025 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

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

Страхователь

(подпись)

/Бабулевич И.С./

Страховщик

/Злобин А.В./

Директор агентства Центрального Филиала САО «РЕСО-Гарантия»
г. Владимир

По Доверенности от 02.06.2025 года.

РГ-Д-264/25/113583

1027700012413