

ОТЧЕТ №507(О)-29 от 02.09.2026 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:
ЧАСТЬ СООРУЖЕНИЯ: АСФАЛЬТИРОВАННЫЕ
ПЛОЩАДКИ, БЛАГОУСТРОЙСТВО, ПОДЪЕЗДНЫЕ ДОРОГИ
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:05:0004015:2311),
РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
ПЛОЩАДЬЮ 134 296 КВ.М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
77:05:0004015:15, ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, КАШИРСКОЕ
ШОССЕ, Д. 33.**

Заказчик:

ФГУП «РАДОН»

Исполнитель:

ООО «А1 Групп»

Дата составления: 02.09.2026 г.

Дата оценки: 02.09.2026 г.

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

Уважаемый Сергей Юрьевич,

На основании Заявки на оценку №29 от 02.09.2026 г. к Договору №335/27879-Д от 29.12.2025 г. об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: частью сооружения: Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги (кадастровый номер 77:05:0004015:2311), расположенного на земельном участке площадью 134 296 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:15, по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 33.

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

Оценка может использоваться для заключения договора аренды.

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

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

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

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

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

Табл. 1. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв. м	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, за 1 кв. м в год	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, за 1 кв. м в год
Часть сооружения: Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги (кадастровый номер 77:05:0004015:2311), расположенного на земельном участке площадью 134 296 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:15	г. Москва, Каширское шоссе, д. 33	300,00	1 795,00	1 471,31

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

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

Е. И. Попова
Директор
ООО «А1 Групп»



Дата составления 02.09.2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	14
РАЗДЕЛ 6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
6.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики)	16
6.3. Описание месторасположения объекта оценки	18
6.4. Фотографии объекта оценки.....	19
6.5. Общий вывод по описанию объекта оценки	20
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.....	21
7.2. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации.....	21
7.3. Социально-экономическое положение г. Москвы.....	23
7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
7.5. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москва и Московская область.....	25
7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
7.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект в районе его расположения....	31
7.8. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки.....	32
7.9. Анализ наиболее эффективного использования	34
РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	35
8.1. Понятие рыночной стоимости	35
8.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке.....	35
8.3. Процесс оценки	37
8.4. Характеристика подходов к оценке	37
8.5. Описание процедуры согласования	42
8.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	43
8.7. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки.....	52
РАЗДЕЛ 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОТЧЕТУ	

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: частью сооружения: Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги (кадастровый номер 77:05:0004015:2311), расположенного на земельном участке площадью 134 296 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:15, по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 33.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совпадает с объектом оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приняты, согласно предоставленным Заказчиком документам
Имущественные права на объект оценки	Хозяйственное ведение ФГУП «РАДОН». Право собственности: Российская Федерация. Оцениваемые права на Объект оценки - право пользования.
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости права пользования аренды объектами недвижимости в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка может использоваться для заключения договора аренды
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Для заключения (продления) договоров аренды являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Дата оценки соответствует дате заявки на оценку; 4. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	По состоянию на 02.09.2026 г.
Дата составления	02.09.2026
Номер отчета	507(О)-29
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку)	Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Указание о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки - не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

- объекта, находятся вне рамок данного исследования.
- > Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия, за исключением случаев, предусмотренных договором. Согласно, установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
 - > От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
 - > Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
 - > При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
 - > Оценщик не обязан приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
 - > Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Иная информация, предусмотренная федеральными

Отсутствует

**стандартами оценки для
отражения в задании на оценку**

**Указание на форму составления
отчета об оценке**

Отчет составляется в форме электронного документа либо на основании специального указания Заказчика на бумажном носителе, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

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

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

Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2014 года
Номер контактного телефона	+7 (495) 790-59-35
Адрес электронной почты	info@allappraisal.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «А1 Групп»
Сведения о трудовом договоре между Оценщиком и юридическим лицом	Трудовой договор между Поповой Е. И. и ООО «А1 Групп» №10/2018 от "10" октября 2018г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и организациях	Оценщик соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Заказчик	ФГУП «РАДОН» (Федеральное государственное унитарное предприятие «Объединенный эколого-технологический и научно-исследовательский центр по обезвреживанию РАО и охране окружающей среды»)
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес:119121, г. Москва, 7-ой Ростовский пер., 2/14 Фактический адрес: 119121, г. Москва, 7-ой Ростовский пер., 2/14 ИНН 7704009700 / КПП 770401001 БИК 044525225 р/с 40502810640380103174 к/с 30101810400000000225 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва ОГРН 1037739303612 / ОКПО 05083841 Тел./ Факс: 495-545-57-67
Основание для оказания услуг Оценщиком	Заявка на оценку №29 от 02.09.2026 г. к Договору №335/27879-Д от 29.12.2025 г. между ФГУП «РАДОН» и ООО «А1 Групп»

**РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К
ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ
ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И
КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С
УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ
УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Не привлекались.

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

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

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

Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости

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

РАЗДЕЛ 6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

1. Копия Выписки из ЕГРН;
2. Схема расположения части сооружения «Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги» с кадастровым номером 77:05:0004015:2311.

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

Табл. 2. Анализ достаточности и достоверности полученной информации

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

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

6.2. Описание объекта оценки (количественные и качественные характеристики)

Объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: частью сооружения: Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги (кадастровый номер 77:05:0004015:2311), расположенного на земельном участке площадью 134 296 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:15, по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 33.

Описание оцениваемого объекта недвижимого имущества представлено в таблице ниже.

Табл. 3. Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Сооружение автомобильного транспорта
1	Правообладатель (собственник)	Российская Федерация
2	Вид права	Собственность
3	Правообладатель	ФГУП «РАДОН»
4	Вид права (балансодержателя)	Хозяйственное ведение
5	Основной регистрационный номер собственника объекта (ОГРН)	1037739303612 от 27.05.1994
6	Правоустанавливающие документы на объект исследования (право собственности)	Выписка из ЕГРН от 22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69835578
7	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
8	Правопритязания:	отсутствуют
9	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
Характеристики объекта оценки		
Описание сооружения		
10	Кадастровый номер	77:05:0004015:2311
11	Наименование объекта	Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги
12	Функциональное назначение	сооружение автомобильного транспорта
13	Год постройки	1972
14	Материал	асфальт
15	Общая протяженность, м	н/д
16	Площадь, кв. м	65 050,00
Местоположение оцениваемого объекта		
17	Адрес:	г. Москва, Каширское шоссе, д. 33
Оцениваемое сооружение		
18	Протяженность сооружения, м	н/д
19	Площадь, кв. м	300,00
20	Текущее использование объекта оценки	дорога и площадка производственно-хозяйственного назначения
Другие сведения		
21	Текущее состояние	удовлетворительное
22	Физический износ сооружения	н/д
Балансовая стоимость		
23	Балансовая (остаточная) стоимость сооружения, руб.	Заказчиком не предоставлена

Источник: данные Заказчика

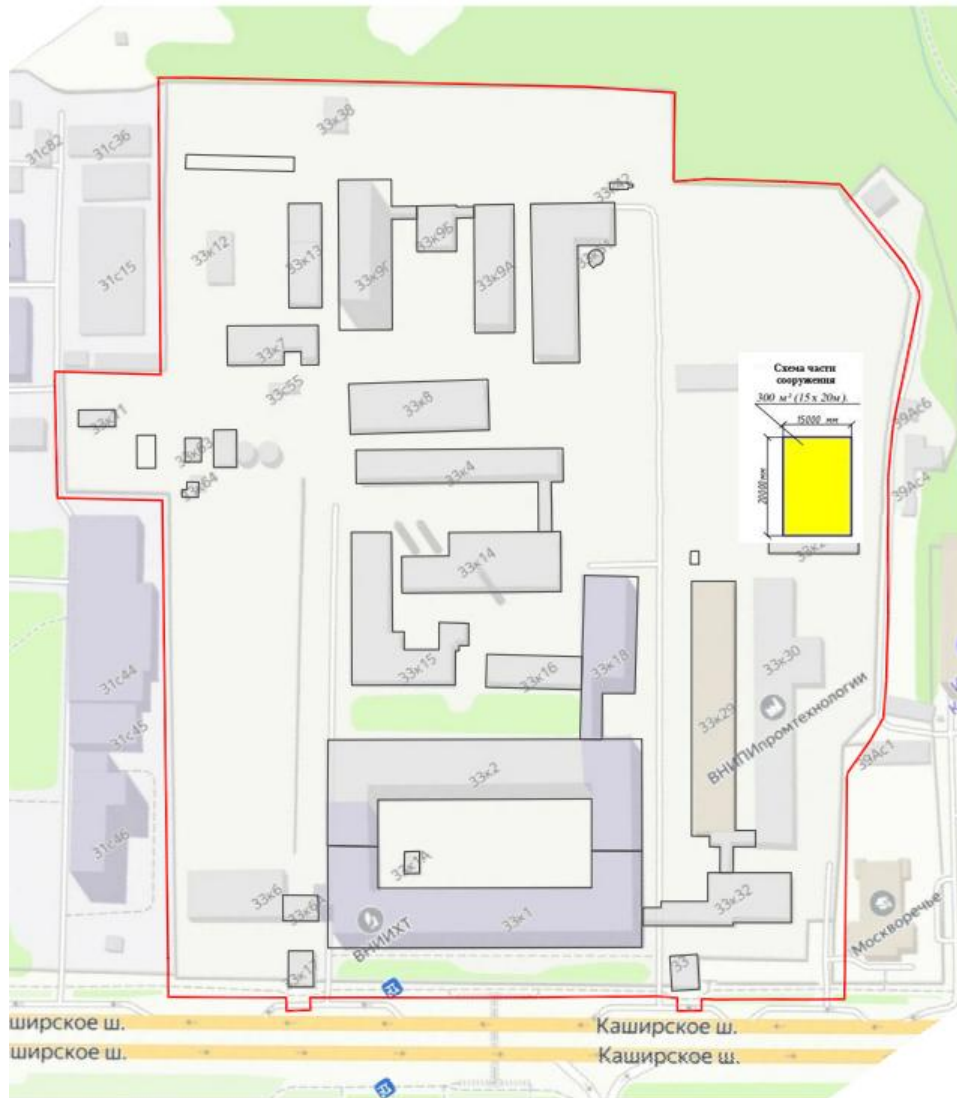
Табл. 4. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок
Описание юридического статуса объекта оценки	
Правообладатель	ФГУП «РАДОН»
Вид права	Долгосрочная аренда
Юридическая составляющая ограничений прав на объект оценк	
Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
Правопритязания:	не выявлено
Заявленные в судебном порядке права требования	не выявлено
Общие данные	
Кадастровый номер	77:05:0004015:15

Наименование	Земельный участок
Адрес (описание местоположения)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ш. Каширское, з/у 33/3А
Общая площадь, кв.м.	134 296
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов жилой застройки
Форма участка, рельеф	многоугольный, ровный
Инженерные коммуникации	центральные

Источник: данные Заказчика

Рисунок 1. Схема расположения части сооружения «Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги» с кадастровым номером 77:05:0004015:2311

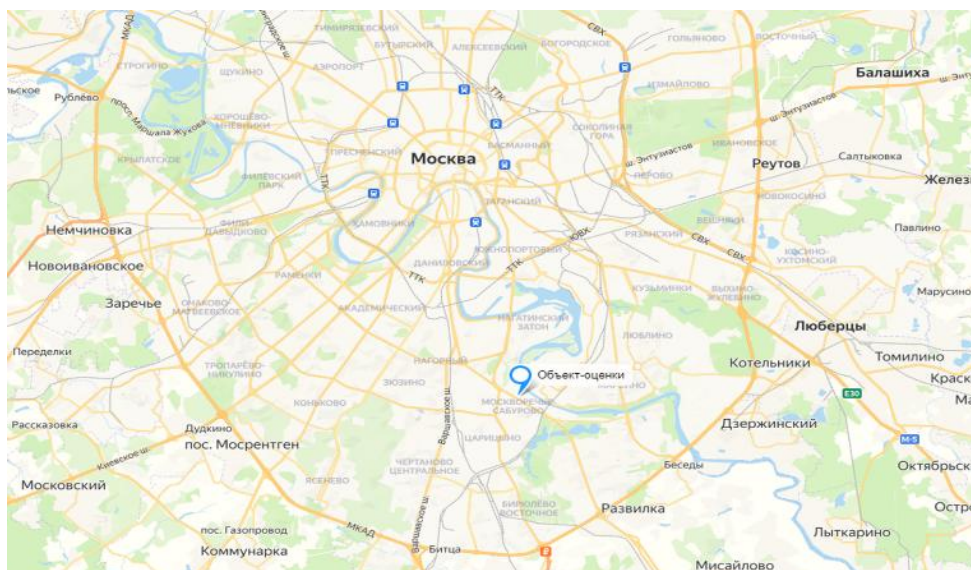


Источник: данные Заказчика

6.3. Описание месторасположения объекта оценки

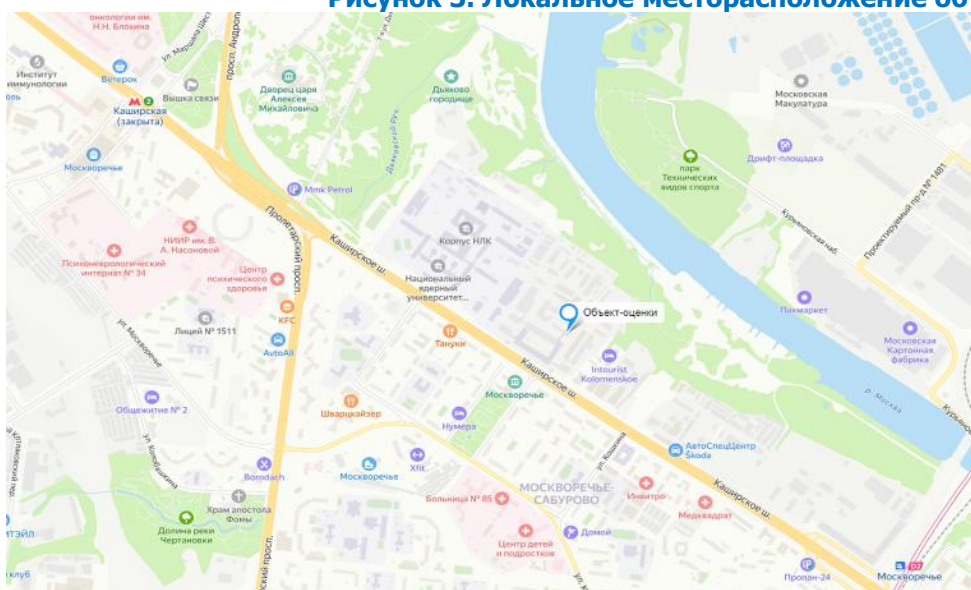
Оцениваемый объект – часть сооружения дорожного транспорта, расположено по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 33.

Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика района расположения объекта аренды

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

Территория и границы

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

улицы Борисовские Пруды и Борисовского пруда, осям: Борисовского и Нижнего Царицынского прудов, оси русла реки Чертановки до Курского направления МЖД.

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

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

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

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

Транспорт

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

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

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

6.4. Фотографии объекта оценки





6.5. Общий вывод по описанию объекта оценки

Объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества: частью сооружения: Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги (кадастровый номер 77:05:0004015:2311), расположенного на земельном участке площадью 134 296 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:15, по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 33.

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

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

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

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

3. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
4. Социально-экономическое положение г. Москвы;
5. Анализ рынка складской недвижимости.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Табл. 5. Источники аналитической информации

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

7.2. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

Июнь 2026 года

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

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

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

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

Табл. 6. Показатели деловой активности

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

² В январе-мае 2026 г.

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

7.3. Социально-экономическое положение г. Москвы

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

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

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

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

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

7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

земельные участки

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

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

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

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

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

Вывод: Объект оценки относится к производственно - складской недвижимости вспомогательного назначения.

7.5. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москва и Московская область

По итогам первого полугодия 2026 года российская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января-мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей. Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания — на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января-мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая

промышленность — на 0,3%, что фактически свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора.

Табл. 7. Ключевые индикаторы Россия

Ключевые индикаторы	2023	2024	2025	Янв.-май 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,0*	14,5-14,6	10,5-12,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,7	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5

Источник информации: <https://ibcrealestate.ru>

Основные изменения за I полугодие 2026 года

По итогам I полугодия 2026 года объем ввода составил 987 тыс. кв. м. Высокий показатель обеспечен значительной долей спекулятивных объектов, на которые пришлось 80% от общего объема введенных площадей.

Ставки аренды демонстрируют дальнейшее снижение. По итогам II квартала 2026 года под влиянием роста вакантности и сдержанного спроса ставки на готовые объекты класса А снизились на 10% с начала года.

Табл. 8. Ключевые индикаторы Москва и Московская область

	2023	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	32 789	34 709	38 100	38 890	41 100
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	2 122	1 920	3 391	987	3 000
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	3 643	2 969	2 626	778	1 700
Доля свободных площадей, %, классы А и В	0,3%	1,5%	6,0%	7,7%	9,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 700	12 500	10 500	9 500	9 500
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 600	13 000	11 350	10 000	9 500
Ставка аренды* на BTS объекты, руб. / кв. м / год, класс А	8 500	12 000	11 000	10 000	9 500

Источник информации: <https://ibcrealestate.ru>

Высокие объемы нового строительства

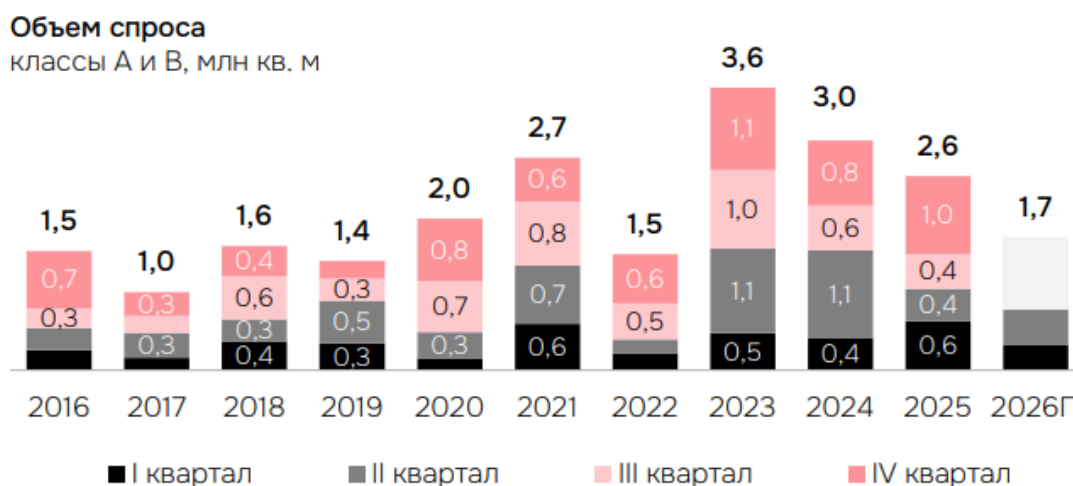
По итогам I полугодия 2026 года объем ввода новых складских площадей Крупнейшие объекты, введенные в I полугодии 2026 года в Москве и Московской области составил 987 тыс. кв. м. Несмотря на снижение на 5% по сравнению с рекордным показателем аналогичного периода прошлого года (1 037 тыс. кв. м), текущий результат остается одним из самых высоких за последние 10 лет. При этом на фоне низкого спроса девелоперы пересматривают планы запуска новых проектов. По состоянию на конец I полугодия 2026 года почти 0,5 млн кв. м складских объектов в Москве и МО полностью построены, но не вводятся в эксплуатацию из-за отсутствия арендаторов и покупателей. По нашим прогнозам, общий объем ввода по итогам 2026 года может составить 3,0 млн кв. м. При этом на этапе строительства находится значительно больший объем площадей — более 4,6 млн кв. м, заявленных девелоперами к вводу до конца года. Однако с учетом текущей рыночной конъюнктуры и высокой стоимости строительства сохраняются риски переноса сроков реализации части проектов.

Спрос в ожидании разморозки

По итогам I полугодия 2026 года объем спроса на складскую недвижимость в Московском регионе составил 778 тыс. кв. м, что на 22% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Доля субаренды в общем объеме спроса составила 12% или 91 тыс. кв. м. Активность на рынке проявляется в точечных переездах, цель которых — получение дисконта и снижение арендной нагрузки. Тем не менее, высокие показатели оборота розничной торговли и потребительского спроса во II квартале 2026 года формируют предпосылки для активизации арендаторов во второй половине года при условии сохранения потребительской активности.

По итогам 2026 года совокупный спрос на складскую недвижимость в Московском регионе может составить 1,7 млн кв. м, что будет почти в 1,5 раза ниже показателя 2025 года.

Рисунок 4. Динамика спроса



Источник информации: <https://ibcrealestate.ru>

Рисунок 5. Структура спроса

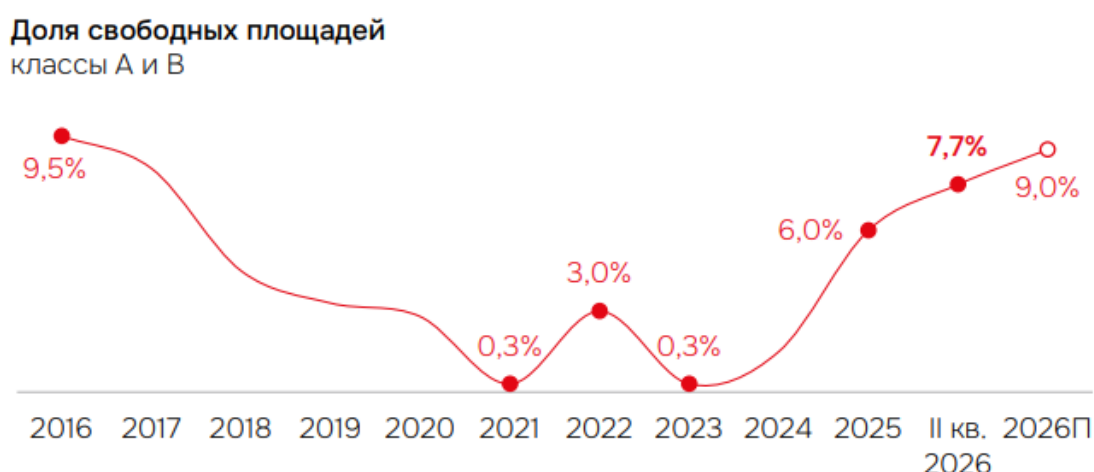
	Объем спроса II кв. 2025	Объем спроса II кв. 2026	
Логисты	83 тыс. кв. м	154 тыс. кв. м	+86%
Многоканальные ритейлеры	134 тыс. кв. м	83 тыс. кв. м	-38%
Дистрибьюторы	78 тыс. кв. м	140 тыс. кв. м	+79%
Производители	139 тыс. кв. м	173 тыс. кв. м	+24%
Онлайн- операторы	389 тыс. кв. м	227 тыс. кв. м	-42%

Источник информации: <https://ibcrealestate.ru>

Вакантность

По итогам I полугодия 2026 года доля вакантных площадей на рынке складской Структура маркетингуемого предложения недвижимости Москвы и МО составила 7,7% (+3,5 п.п. г/г), в абсолютных значениях на рынке вакантно более 3 млн кв. м (+0,2 млн кв. м с начала года). Помимо этого, на рынке маркетингуются 0,5 млн кв. м с датой доступа в ближайшие 6 месяцев в существующих объектах. Объем маркетингуемой ротации составляет 0,2 млн кв. м. Также в строящихся объектах с датой ввода в ближайшие 6 месяцев предлагаются дополнительно 2,1 млн кв. м. Таким образом, совокупный объем маркетингуемого предложения на конец июня 2026 года достиг 5,8 млн кв. м (+52% г/г). По нашим прогнозам, доля свободных площадей продолжит расти. По итогам 2026 года уровень вакантности в складских объектах может достичь 9,0% (+3 п.п. г/г). Даже на фоне потенциального восстановления экономики на рынке уже представлен значительный объем объектов, находящихся на высокой стадии готовности, в которых пока не подписаны договоры аренды, что будет поддерживать сохранение высокого показателя доли свободных площадей в среднесрочной перспективе.

Рисунок 6. Доля свободных площадей



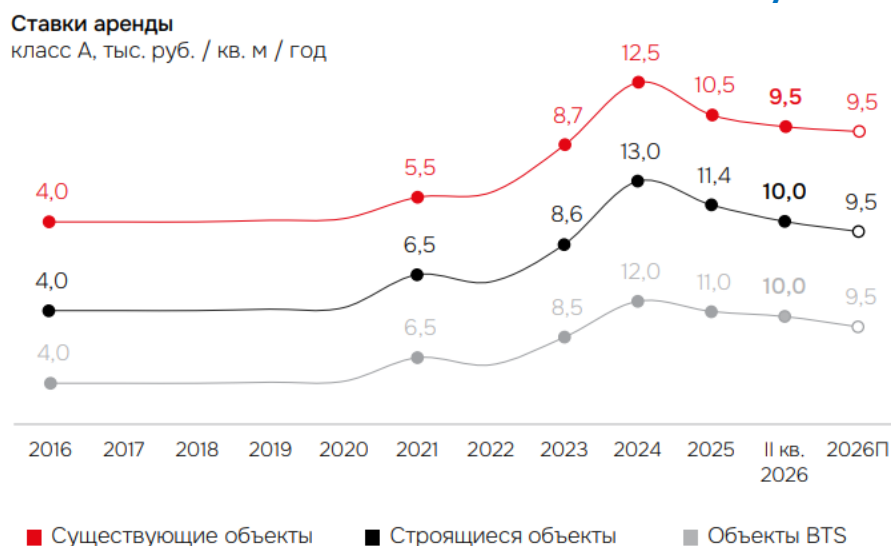
Источник информации: <https://ibcrealestate.ru>

Ставки аренды

По итогам I полугодия 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие складские объекты класса А составила 9 500 рублей за кв. м в год, что меньше на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основными факторами снижения индикатора выступили рост вакантного предложения и уменьшения спроса на складские площади. Дополнительное

давление на ставки оказало увеличение объема маркетируемого предложения в строящихся объектах. По итогам полугодия средневзвешенная ставка аренды на строящиеся сухие склады класса А составила 10 000 руб. за кв. м (-16% г/г). По прогнозам IBC Real Estate, до конца года ставки аренды останутся на текущем уровне. В перспективе 1–1,5 лет, по мере смягчения денежно-кредитной политики, восстановления деловой активности и потребительского спроса, избыточное маркетируемое предложение будет постепенно поглощаться. Тем не менее, в краткосрочной перспективе рост объема вакантных площадей продолжит оказывать давление на коммерческие условия.

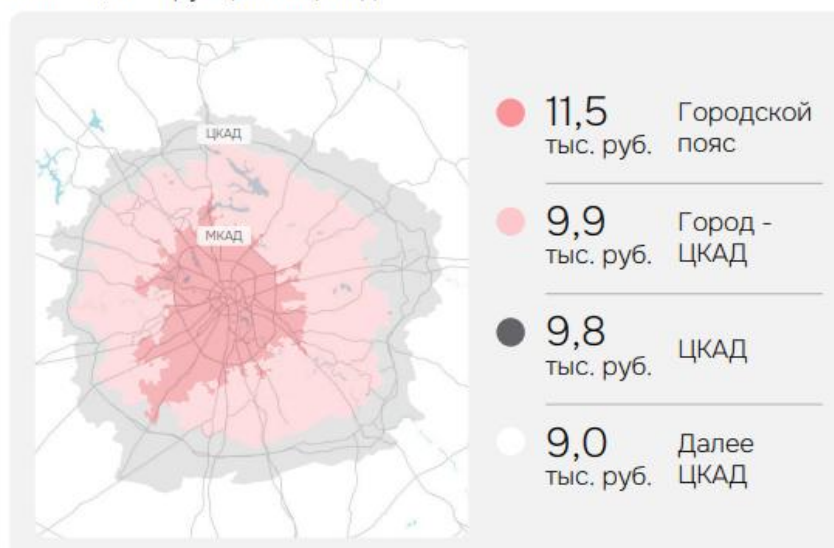
Рисунок 7. Ставки аренды



Источник информации: <https://ibcrealestate.ru>

Рисунок 8. Ставки аренды

География ставок на существующие объекты
класс А, тыс. руб. / кв. м / год



Источник информации: <https://ibcrealestate.ru>

Операционные расходы

По итогам I полугодия 2026 года размер операционных расходов на складские объекты, введенных в эксплуатацию после 2021 года, показатель снизился на 4% г/г — до 2 200 руб. / кв. м / год. Для объектов, ввод которых пришелся на период до 2021 года, операционные расходы, напротив, выросли на 6% г/г — до 1 700 руб. / кв. м / год. Снижение арендных ставок сопровождается перераспределением части платежей в операционные расходы: стремясь сохранить общую доходность, отдельные собственники предлагают арендаторам более низкую базовую ставку с компенсацией за счет операционной составляющей. Ожидается, что по итогам 2026 года размер операционных расходов на все складские объекты останется на текущем уровне.

Рисунок 9. Динамика операционных расходов



**Запрашиваемая средневзвешенная ставка операционных расходов на сухие складские объекты без НДС и коммунальных платежей*

Источник информации: <https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/55c/k2wcuylxhvmogr25rmazqqj73suq4pd/WH-Report-Q2-2026.pdf>

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

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

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

Далее представлены фактические данные предложений по состоянию на дату оценки.

Табл. 9. Фактические данные предложений по аренде объектов в районе объекта оценки на дату оценки (без учета скидки на торг и ОР)

№п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена за 1 кв.м в год	Источник
1	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд	1 000,00	2 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/312715882/
2	Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 3С2	378,00	2 602	https://www.cian.ru/rent/commercial/320043891/
3	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, ул. Бусиновская Горка, 1К1	1 000,00	1 680	https://www.cian.ru/rent/commercial/312467376/
4	Москва, ЗАО, р-н Раменки, просп. Генерала Дорохова, 39к2Л	200,00	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/331712604/
5	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 19	600,00	3 204	https://www.cian.ru/rent/commercial/307870933/
6	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 10БС8	1 190,00	3 025	https://www.cian.ru/rent/commercial/329240209/?context=4.iGMMJvx0aIw.JqsJ3dO5m_wodMoaHcnyt7BHOTfZeEZLqpRwZBYwvFpUsZG5XyIUm0-xQ0-exapqgdFG13PpZfbLCASvGRdc_kGCAoqSOMfWhhgKS0Yau5TOpT3Q&mlSearchSessionGuid=dd4852c637e350f8c82dfaffe01a24ce
7	Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Лосиноостровская ул., 30АС8	200,00	4 560	https://www.cian.ru/rent/commercial/317444425/?context=4.rUu3WUHXUU.UjbfXJi8wJOabmyIT9zAEH-EeMTrp_Lo9Dvck5hmXj2HXKDBPtNdoKhCmPblw6ciH11ss35A1osno0-nXNoylelTqzGY4J8ZzCMb7DbGgPIS5g&mlSearchSessionGuid=dd4852c637e350f8c82dfaffe01a24ce
8	Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, Салтыковская ул	1 000,00	1 320	https://www.cian.ru/rent/commercial/332192226/?context=4.lwNnJ1V5onQ.79ljace9LaSp54mTdoAsWjIaaGWVSMjbsynlerrGTyI9YAVnUhKnDnbJHpFfbNRAQZM1sXRmXbbOMXAKMW7RrxRE5SuIMC2A4xKcYPX9z-8U0OU&mlSearchSessionGuid=dd4852c637e350f8c82dfaffe01a24ce
минимальное рыночное значение, руб./кв.м:			1 320	
среднее рыночное значение, руб./кв.м:			2 799	
максимальное рыночное значение, руб./кв.м:			4 560	

Источник: анализ Рынка

Предложения на рынке аренды открытых площадок в районе расположения объекта оценки и близлежащих районах находятся в диапазоне от 1 320 руб. до 4 560 руб. за кв. м с учетом НДС, в зависимости от ценообразующих параметров (местоположение, площадь, наличие ограждения, наличие коммуникаций и т.д.). Среднее значение за 1 кв. м. составляет 2 799 руб. за кв. м в год.

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

Обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Ценообразующие факторы для открытых площадок

В общем случае, на величину аренды объектов недвижимости - открытая площадка для организации парковки, складирования наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- > Вид разрешенного использования земельного участка
- > Местоположение объекта (удаленность от основных транспортных магистралей города; удобство подъездных путей);
- > Площадь земельного участка;
- > Наличие коммуникаций (электроснабжение, водопровод, канализация);
- > Вид покрытия земельного участка.

Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении вида разрешенного использования. В случае наличия различий у аналогов требуется введение корректировки.

Местоположение

Большое влияние на стоимость земельного участка оказывает его местоположение, а именно: удаленность от основных транспортных магистралей города; удобство подъездных путей. Предпочтение отдается тем земельным участкам, которые расположены вблизи крупных автомагистралей города, имеют удобные подъездные пути и хорошую транспортную доступность.

Общая площадь

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле. Различие стоимости 1 кв.м земель промышленного назначения может достигать до 25%.

Коммуникации

Наличие инженерных коммуникаций на участке, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- > электроэнергия – 15-20%
- > газоснабжение – 15-20%

- > остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Покрытие участка

Участки с твердым покрытием (асфальт, бетон и т.д.) более привлекательны, чем участки с мягким покрытием. Наличие твердого покрытия на участке повышает его привлекательность в среднем на 70%. Большая разница в стоимости связана с дополнительными затратами на устройство этого покрытия и стоимостью материала.

Операционные расходы

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

7.9. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой сооружение автомобильного транспорта.

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

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

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

Таким образом, на основании выше сказанного, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет его использование в качестве дороги и площадки производственно-хозяйственного назначения.

РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. Процесс оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Характеристика подходов к оценке

Характеристика подходов к оценке

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

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

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

«п. 4 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Общий алгоритм применения сравнительного подхода к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«п. 11. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

Общий алгоритм применения доходного подхода к оценке:

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- > бухгалтерская амортизация;
- > подоходные налоги владельца;

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

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

- > метод кумулятивного построения.

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

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

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

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

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

Общий алгоритм применения затратного подхода к оценке:

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- > сравнения продаж;
- > разбивки.

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

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

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

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

8.5. Описание процедуры согласования

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

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

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

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

8.6. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

8.6.1. Оценка стоимости сравнительным подходом

Общие положения

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

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

Обоснование выбора аналогов

Объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества — частью сооружения «Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги», кадастровый номер 77:05:0004015:2311, расположенным на земельном участке площадью 134 296 кв. м с кадастровым номером 77:05:0004015:15.

При выборе объектов-аналогов оценщиком учитывалось функциональное назначение объекта оценки, его физические характеристики и характер предоставляемого пользователю права. Асфальтированная площадка представляет собой объект, обеспечивающий возможность использования открытой территории для размещения и хранения имущества, организации погрузочно-разгрузочных операций, движения и маневрирования транспортных средств, а также иных видов деятельности, связанных с эксплуатацией открытой складской территории.

В связи с этим в качестве объектов-аналогов были рассмотрены преимущественно земельные участки (открытые площадки), предлагаемые на рынке для складирования и размещения различных материальных ценностей. Несмотря на различие в правовой природе объектов — объектом оценки является право пользования частью сооружения, тогда как в предложениях рынка представлены преимущественно права на земельные участки, — указанные объекты обладают сопоставимой экономической полезностью для потенциального пользователя, поскольку позволяют осуществлять использование открытой, в том числе асфальтированной или подготовленной, территории для складирования, размещения и обслуживания транспорта.

Таким образом, открытые площадки, предлагаемые для складирования, являются наиболее близкими по назначению и характеру использования объектами, представленными на соответствующем сегменте рынка. Их использование в качестве аналогов позволяет определить рыночный уровень платы за пользование территорией с учетом ее функционального назначения.

Выбор объектов аналогов проводился по основным ценообразующим факторам, учитывающим специфику оцениваемых объектов: местоположение, состояние здания и помещений, общая площадь. Полный перечень и подробное описание ценообразующих факторов приведено в разделе 7.8 «Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки», на стр. 32.

Предложения о сдаче в аренду объектов недвижимости анализировались на достоверность информации (по таким параметрам, как: местоположение, общая площадь и т.п.). Исключались те предложения, по которым не было представлено контактов для уточнения важных параметров, а также предложения, не являющиеся типичными (срочные и т.п.). Полный перечень и подробное описание ценообразующих факторов приведены в разделе 7.8 «Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объекта оценки», на стр. 32 и далее по тексту.

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

Выбор единицы сравнения

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

Согласование

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

Обоснование вносимых корректировок

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

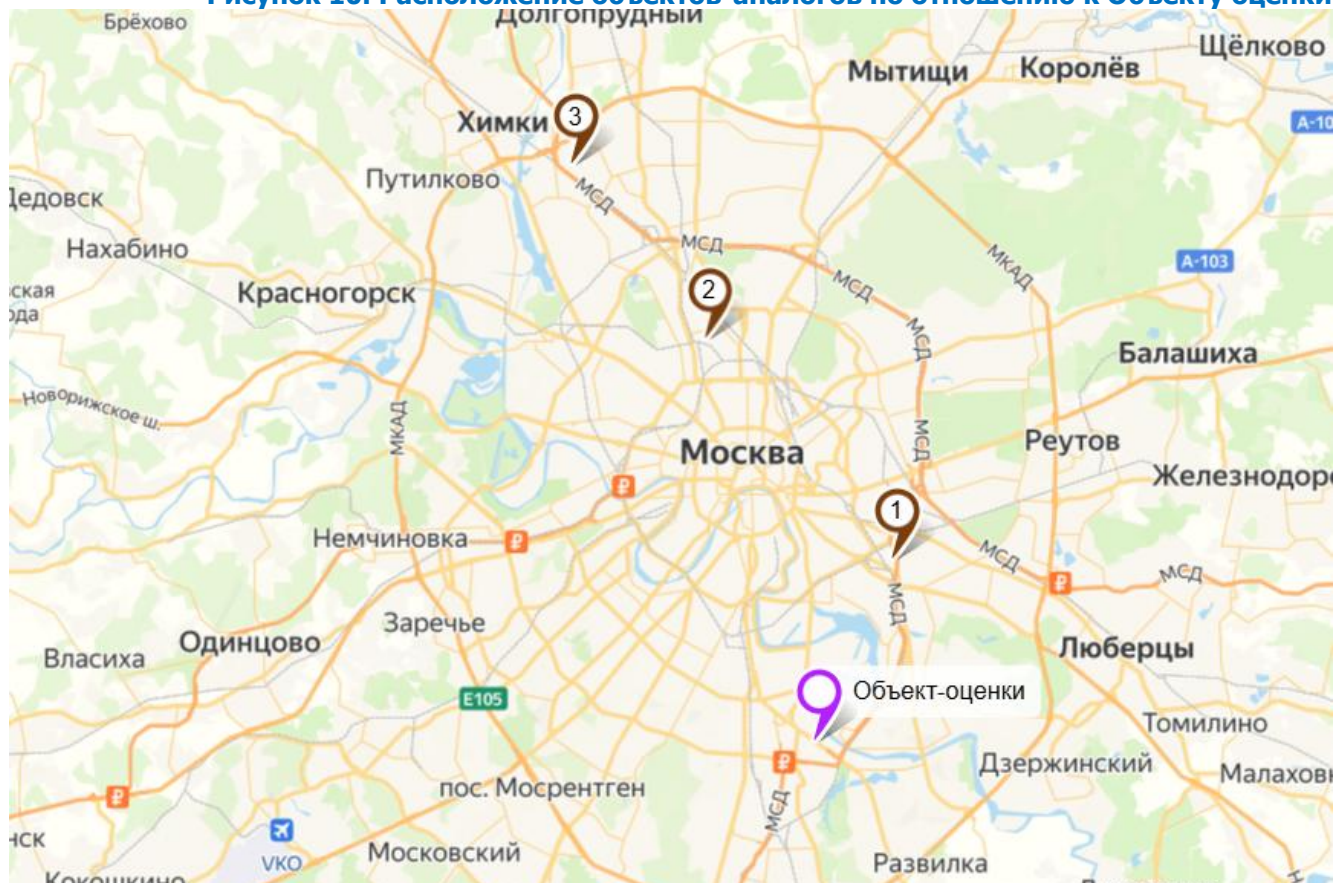
Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права (права пользования).
- Функциональное назначение (открытые площадки под складирование).
- Площадь (от 378 до 1 000 кв. м).

Рисунок 10. Расположение объектов-аналогов по отношению к Объекту оценки



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

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

Табл. 10. Характеристики объектов-аналогов

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов			
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/312715882/	https://www.cian.ru/rent/commercial/320043891/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312467376/
Контакт	тел. +7 918 021-21-88	тел. +7 923 070-54-62	тел.+7 985 919-96-04
Наименование объекта-аналога	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид использования и (или) зонирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование
Арендная ставка, руб./кв.м./год, вкл. НДС	2 400р.	2 602р.	1 680р.
Экономические характеристики (условия аренды)			
Коммунальные платежи	не вкл.	вкл.(э/э)	не вкл.
Прочие операционные расходы	вкл. (охрана и обеспечение безопасности, содержание	вкл. (охрана и обеспечение безопасности, содержание	не вкл.

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	территории и вывоз мусора, управление)	территории и вывоз мусора)	
НДС	вкл.	вкл.	вкл.
Прочие условия аренды	типичные	типичные	типичные
Анализ условий сделки			
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Объект сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право пользования	право пользования	право пользования
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Анализ местоположения и ближайшего окружения			
Местоположение объекта	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд	Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 3С2	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, ул. Бусиновская Горка, 1К1
Расположение относительно СК, ТТК, МКАД	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД
Расположение относительно "красной линии"	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая
Физические характеристики объекта			
Площадь участка, кв. м	1 000,00	378,00	1 000,00
Назначение участка	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование
Обременения, строения под снос	нет	нет	нет
Покрытие	асфальт	асфальт	асфальт
Коммуникации	центральные	центральные	центральные
Особенности территории (негативные факторы на участке: заболоч., мягк. грунт и т.п., либо повышающие инв. привл-ть объекта)	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют
Форма участка / рельеф	относит. правильная / ровный	относит. правильная / ровный	относит. правильная / ровный

Источник информации: анализ Оценщика

Алгоритм расчета, последовательность и обоснование введения корректировок приведены в таблице ниже.

Табл. 11. Расчет рыночной стоимости права пользования Объектом оценки

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание объектов				
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/312715882/	https://www.cian.ru/rent/commercial/320043891/	https://www.cian.ru/rent/commercial/312467376/	-
Контакт	тел. +7 918 021-21-88	тел. +7 923 070-54-62	тел.+7 985 919-96-04	-
Наименование объекта-аналога	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Вид использования и (или) зонирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование
Арендная ставка, руб./кв.м./год, вкл. НДС	2 400р.	2 602р.	1 680р.	-
Экономические характеристики (условия аренды)				
Коммунальные платежи	не вкл.	вкл.(э/э)	не вкл.	не вкл.
Прочие операционные расходы	вкл. (охрана и обеспечение безопасности, содержание территории и вывоз мусора, управление)	вкл. (охрана и обеспечение безопасности, содержание территории и вывоз мусора)	не вкл.	не вкл.
Корректировка НДС	-221р.	-450р.	0р.	-
Прочие условия аренды	типичные	типичные	типичные	-
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Арендная ставка, руб./кв.м. в год, с НДС и без ЭР руб./кв.м/год	2 179р.	2 152р.	1 680р.	-
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	02.09.2026
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Объект сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	-
Корректировка	0,95	0,95	0,95	-
Сводная корректировка	0,95	0,95	0,95	-
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд	Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 3С2	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, ул. Бусиновская Горка, 1К1	г. Москва, Каширское шоссе, д. 33
Расположение относительно СК, ТТК, МКАД	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Корректировка	0,90	0,93	1,01	-
Расположение относительно "красной линии"	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	Хорошая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	Асфальт
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Инфраструктура местоположения	развитая	развитая	развитая	Развитая
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	0,90	0,93	1,01	-
Физические характеристики объекта				
Площадь участка, кв. м	1 000,00	378,00	1 000,00	300,00
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-

Характеристика/показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Назначение участка	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование	площадка под стоянку, складирование
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Обременения, строения под снос	нет	нет	нет	рассматриваем как условно свободный
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Покрытие	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Коммуникации	центральные	центральные	центральные	центральные
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Особенности территории (негативные факторы на участке: заболоч., мягк. грунт и т.п., либо повышающие инв. привл-ть объекта)	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют	негативные факторы отсутствуют
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Форма участка / рельеф	относит. правильная / ровный	относит. правильная / ровный	относит. правильная / ровный	относительно правильная / ровный
Корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Сводная корректировка	1,00	1,00	1,00	-
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	0,86	0,88	0,96	-
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м в год, руб.	1 873р.	1 895р.	1 617р.	-
Коэффициент вариации				7%
Средняя арендная ставка 1 кв.м. оцениваемого объекта (вкл. НДС), руб. в год	-	-	-	1 795р.

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

Источник информации: расчеты Оценщика

Описание, вносимых корректировок

Корректировка на операционные расходы

Корректировка на операционные расходы применялась для объектов-аналогов согласно данным Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2024г., табл.28, стр. 82.

Табл. 12. Состав типовых операционных расходов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	8,1%	7,3%	8,9%
Водоснабжение и канализация	3,5%	2,9%	4,1%
Отопление	6,3%	5,8%	6,9%
Итого коммунальные платежи	18,0%	16,0%	19,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,6%	3,7%
Интернет и средства связи	1,9%	1,7%	2,2%
Охрана и обеспечение безопасности	3,7%	3,3%	4,1%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	3,3%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	2,0%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,9%	15,4%	20,4%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	10,4%	8,9%	11,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2024г.

Табл. 13. Расчет корректировки на операционные расходы

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Арендная ставка, руб./кв.м. в год с учетом НДС	2 400р.	2 602р.	1 680р.	-
Экономические характеристики (условия аренды)				
Коммунальные платежи	не вкл.	вкл.(э/э)	не вкл.	не вкл.
Эксплуатационные расходы	вкл. (охрана и обеспечение безопасности, содержание территории и вывоз мусора, управление)	вкл. (охрана и обеспечение безопасности, содержание территории и вывоз мусора)	не вкл.	не вкл.
Корректировка	-221р. (=2400*(- 9,2%))	-450р. (=2602*(- 17,3%))	0р.	-

Источник информации: расчеты Оценщика

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

Корректировка на торг применялась согласно на основании информационно-аналитического ресурса «Статриэлт», в размере 0,95 (группа «А»).

Табл. 14. Корректировка на уторгование

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda>

Местоположение

Корректировка определяется на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр. 77.

Табл. 15. Корректировка на местоположение

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69
	продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73
Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67
	продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66
Производственно-складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81
	продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ «УСЛОВНЫМ ЧТК» И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,53	0,51	0,53	0,45	0,52	0,59	0,57	0,56
	продажа	0,55	0,54	0,54	0,46	0,53	0,59	0,57	0,60
Торговые	аренда	0,53	0,60	0,55	0,54	0,58	0,60	0,67	0,55
	продажа	0,54	0,54	0,53	0,52	0,58	0,58	0,62	0,56
Производственно-складские	аренда	0,75	0,79	0,77	0,74	0,76	0,78	0,77	0,79
	продажа	0,76	0,75	0,77	0,73	0,75	0,79	0,81	0,79

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

Табл. 16. Расчет корректировок на местоположение

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Местоположение объекта	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд	Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 3С2	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, ул. Бусиновская Горка, 1К1	г. Москва, ЮАО, Каширское шоссе, д. 33
Зона расположения	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Коэффициент	0,84	0,82	0,75	0,76
Корректировка	0,90	0,93	1,01	-

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применялась на основании на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), подготовленного компанией ООО «АБН-Консалт», 9-е издание, стр.16.

Табл. 17. Корректировка на площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,60
	0,5-1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,46
	1-5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,30
	5-10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,15
	>10	0,62	0,69	0,77	0,87	1,00

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

Табл. 18. Расчет корректировки на площадь

Характеристика/ показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Общая площадь, кв. м	1 000,00	378,00	1 000,00	300,00
Корректировка на площадь	1,00	1,00	1,00	-

Источник информации: расчеты Оценщика

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

Оценка точности результата

На этом этапе оценивается точность полученного результата с помощью коэффициента вариации, характеризуемого отношением среднего отклонения (Sx) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке. Коэффициент вариации составил 7% при доверительной границе в 30%. Итоговая стоимость получена путем усреднения скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества, по состоянию на 02.09.2026г., составляет:

Табл. 19. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв. м	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, за 1 кв. м в год	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, за 1 кв. м в год
Часть сооружения: Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги (кадастровый номер 77:05:0004015:2311), расположенного на земельном участке площадью 134 296 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:15	г. Москва, Каширское шоссе, д. 33	300,00	1 795,00	1 471,31

Источник информации: расчеты Оценщика

8.7. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 20. Рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв. м	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, за 1 кв. м в год	без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, за 1 кв. м в год
Часть сооружения: Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги (кадастровый номер 77:05:0004015:2311), расположенного на земельном участке площадью 134 296 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004015:15	г. Москва, Каширское шоссе, д. 33	300,00	1 795,00	1 471,31

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

Е.И. Попова

Оценщик

Дата составления: 02.09.2026 г.

РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Нормативные акты

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

Стандарты оценки

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

Научная литература

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

Информационно-аналитические материалы

1. <https://www.cian.ru>
2. <https://www.avito.ru>
3. <http://economy.gov.ru>
4. www.cbr.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ОЦЕНЩИКА**

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

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

Дата выдачи полиса «25» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Экземпляр Полиса страхования подлинный, упомянутым
Правилами страхования не оспаривается.

Страхователь



Страховщик

[Handwritten signature]



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1132/2025/СП134/765
страхования ответственности оценщика

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

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

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

М.П.
«25» декабря 2025 г.

Страхователь:
Попова Екатерина Игоревна

_____(Попова Е.И.)



 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ "РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА" Г. МОСКВА	Настоящий диплом свидетельствует о том, что ПОПОВА ЕКАТЕРИНА ИГОРЕВНА освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки 38.03.01 ЭКОНОМИКА и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация БАКАЛАВР Протокол № 4 июня 2016 г. Председатель Государственной экзаменационной комиссии Чванов Р.А. Руководитель образовательной организации Болвачев А.И. М.П.
107718 0728206 ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ Регистрационный номер 215 Дата выдачи 14 июля 2016 года	ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

Настоящий диплом свидетельствует о том, что ПОПОВА Екатерина Игоревна прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объёме 850 часов Решением от 20 апреля 2017 года протокол ИАК № 14 Диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки стоимости предприятия (бизнеса)	Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ 772404666795 Документ о квалификации Регистрационный номер 050226 Города Москва Дата выдачи 20 апреля 2017 года
--	---

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046292-1

« 13 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поповой Екатерине Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » декабря 20 24 г. № 384

Директор

А.С. Бункин

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

АО «РАДОН» Москва 125411, ул. Троицкая

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ
ОТЧЕТА**

Аналог №1

cian.ru/rent/commercial/312715882/

Система п... Отчёт о финансов...

Обновлено: 31 авг, 10:47 828 просмотров, 1 за сегодня

Сдается коммерческая земля, 10 сот.

Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Гравированный проезд На карте

Текстильщики 19 мин. Текстильщики 22 мин. Новоохловская 24 мин.

5 фото

Площадь участка 10 сот.

Сдаём место под стоянку грузовых и строительной техники, складирование стройматериалов.

Без бытовок/контейнеров.

Цена - 200 тысяч.

200 000 Р/мес.

История арендной ставки

Дата	Ставка	Изменение
25 июн 2026	200 000 Р/мес.	20 000 Р
17 фев 2025	220 000 Р/мес.	20 000 Р
23 янв 2025	200 000 Р/мес.	

Цена за сотку 240 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 918 021-21-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

ОТДЕЛ АРЕНДЫ ID 959968

Саларьево парк от ПИК

Выгода на квартиры. Детские сады и школы на территории проекта

ПИК

cian.ru/rent/commercial/312715882/

Система п... Отчёт о финансов...

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

Навигация в Москве > Коммерческая > Аренда коммерческих участков в Москве > ЮВАО > Текстильщики > метро Текстильщики

Обновлено: 31 авг, 10:47 828 просмотров, 1 за сегодня

Сдается коммерческая земля, 10 сот.

Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Гравированный проезд На карте

Текстильщики 19 мин. Текстильщики 22 мин. Новоохловская 24 мин.

5 фото

Площадь участка 10 сот.

Сдаём место под стоянку грузовых и строительной техники, складирование стройматериалов.

Без бытовок/контейнеров.

Цена - 200 тысяч.

200 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 194 000 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

828 просмотров с даты создания объявления 23.01.2025

4 просмотра за последние 10 дней

24.08 25.08 26.08 27.08 28.08 29.08 30.08 31.08 01.09 02.09

Количество

1.25 1 0.75 0.5 0.25 0

Написать

ОТДЕЛ АРЕНДЫ ID 959968

Саларьево парк от ПИК

Аналог №2

cian.ru/rent/commercial/320043891/

Система п... Отчет о финансов...

Сдается коммерческая земля, 3,78 сот.

Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 3С2 [На карте](#)

Бутырская 17 мин. Дмитровская 11 мин. Фонвизинская 21 мин.

Покаловаться



6 фото

Площадь участка
3,78 сот.

История арендной ставки

Дата	Ставка	Изменение
26 янв 2026	81 966 Р/мес.	+ 3 084 Р
23 июл 2025	85 050 Р/мес.	+ 17 010 Р
23 июл 2025	102 060 Р/мес.	

Цена за сотку 260 208 Р в год

Налог УСН

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 923 070-54-62

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Павел Шмаков
Суперагент

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ от Собственника! Сдаем асфальтированную, освещенную, огороженную, охраняемую площадку прямоугольной формой площадью 378 м2 под автомобильную парковку. НДС в цену не включен. Оперативный показ!

cian.ru/rent/commercial/320043891/

Система п... Отчет о финансов...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда коммерческих участков в Москве > СВАО > Бутырский > метро Бутырская > проезд Добролюбова

Обновлено: 17 авг, 09:54 574 просмотра, 1 за сегодня

Сдается коммерческая земля, 3,78 сот.

Москва, СВАО, р-н Бутырский, проезд Добролюбова, 3С2 [На карте](#)

Бутырская 17 мин. Дмитровская 11 мин. Фонвизинская 21 мин.

Покаловаться



6 фото

Площадь участка
3,78 сот.

81 966 Р/мес.

Следить за изменением цены

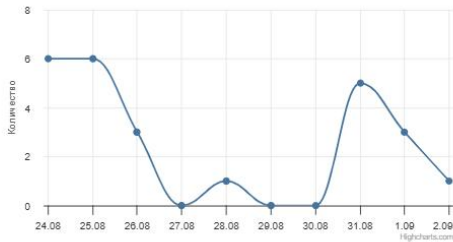
Предложите свою цену

Например, 79 500 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

574 просмотра с даты создания объявления 23.07.2025

25 просмотров за последние 10 дней



23 070-54-62

Напи

отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Павел Шмаков
Суперагент

Аналог №3

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРИЛАГАЕМЫЕ К ОТЧЕТУ

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.05.2026, поступившего на рассмотрение 22.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69835578			
Кадастровый номер:	77:05:0004015:2311		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0004015		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:296:002:000022100 03.10.2006 Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Условный номер 77-77-22/002/2007-782		
Местоположение:	г. Москва, Каширское шоссе, д. 33		
Площадь:	65060		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	площадь	65060	в квадратных метрах
Назначение:	Автомобильного транспорта		
Наименование:	Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1972		
Кадастровая стоимость, руб.:	32764216		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0004015:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714810479799800552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69835578			
Кадастровый номер:	77:05:0004015:2311		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 03.10.2006		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Жарникова Александра Викторовна		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714810479799800552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69835578			
Кадастровый номер:		77:05:0004015:2311	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное унитарное предприятие "Объединенный эколого-технологический и научно-исследовательский центр по обезвреживанию РАО и охране окружающей среды", ИНН: 7704009700
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 77:05:0004015:2311-77/005/2020-3 29.01.2020 20:59:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:05:0004015:2311-77/005/2019-2 19.11.2019 15:03:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8390714818479709800552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69835578			
Кадастровый номер:		77:05:0004015:2311	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8390714818479709800552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69835578			
Кадастровый номер:		77:05:0004015:2311	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 8359974818479708060552191040001978463			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		РОСНАДРАСТ Действителен с 24.12.2020 по 19.03.2027			

Схема расположения части сооружения «Асфальтированные площадки, благоустройство, подъездные дороги» с кадастровым номером 77:05:0004015:2311 |

