

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 23-125/61-Н

рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами имущества, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г.

Солнечногорск, ул. Разина, д. 21:

- нежилое здание «Гараж» с кад. № 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв.м.;
 - нежилое здание «Здание» с кад. № 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв.м.;
 - нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кад. № 50:09:0080701:505, площадью 50,0 кв.м.;
 - сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кад. № 50:09:0080701:996, площадью 357,0 кв.м.;
 - сооружение «Ограждение территории «Сооружение» с кад. № 50:09:0080701:955, протяженностью 1014 м.;
 - сооружение обороны «Сооружение» с кад. № 50:09:0080701:1005, объемом 50 куб.м.;
 - сооружение обороны «Сооружение» с кад. № 50:09:0080701:1004, объемом 50 куб.м.;
 - нежилое здание «Склад» с кад. № 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв.м.;
- (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС и платности земли)

Дата оценки: 13.02.2026

Дата составления отчета: 20.02.2026

ЗАКАЗЧИК:

Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «УИСП» Минобороны России)

123154, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 38

ИНН 7734121555, ОГРН 1047734020542, дата регистрации 11.10.2004

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»

450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24

ИНН 0275018010, ОГРН 1020202559321, дата регистрации 27.11.2002

ОЦЕНЩИК:

Япаров Марс Анварович

Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный № 1680

В соответствии с Договором № 40/23 от 27.03.2023 и Заданием на оценку № 61 от 04.12.2025 ООО «Аудит-безопасность» произведен расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами имущества, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21:

- нежилое здание «Гараж» с кад. № 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв.м.;
 - нежилое здание «Здание» с кад. № 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв.м.;
 - нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кад. № 50:09:0080701:505, площадью 50,0 кв.м.;
 - сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кад. № 50:09:0080701:996, площадью 357,0 кв.м.;
 - сооружение «Ограждение территории «Сооружение» с кад. № 50:09:0080701:955, протяженностью 1014 м.;
 - сооружение обороны «Сооружение» с кад. № 50:09:0080701:1005, объемом 50 куб.м.;
 - сооружение обороны «Сооружение» с кад. № 50:09:0080701:1004, объемом 50 куб.м.;
 - нежилое здание «Склад» с кад. № 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв.м.;
- (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС и платности земли).

Оценка произведена на основании его осмотра и осмотра окружения, определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, подбора аналогов, соответствующих характеристикам объекта оценки, изучения необходимой документации.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21, на дату оценки составила (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС (22%) и платности земли):

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	208,84	37,66	171,18
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	133 384,18	24 052,88	109 331,30

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	126,44	22,80	103,64
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	357 045,28	64 385,21	292 660,07

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
---------------	--	----------------------------	--



Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	519,27	93,64	425,63
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	25 963,30	4 681,91	21 281,39

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	153,34	27,65	125,69
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	54 742,69	9 871,63	44 871,06

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяжённостью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	127 904,20	23 064,69	104 839,51

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	273,00	49,23	223,77
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	218 533,13	39 407,61	179 125,52

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО I)»; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы



оценки (ФСО V)», Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», принятыми Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 60/2022 от 07.11.2022).

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность»

Оценщик



Н.К. Кузнецова

М.А. Япаров



ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	11
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	14
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
1.5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	34
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	42
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	49
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ	49
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ	51
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	51
5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	52
5.2.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	53
5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	53
5.3.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	53
5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	70
5.4.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	70
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	71
7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	74
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	75



ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку;
- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки;
- осмотр объекта оценки проведен представителем ООО «Аудит-безопасность»;
- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал оценщику существенной профессиональной помощи;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, соответствующий квалификации, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик

М.А. Япаров



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Номер Отчета об оценке (порядковый номер отчета) (ФЗ-135, ст. 11)	23-125/61-Н
Дата составления отчета (ФЗ-135, ст.11)	20.02.2026
Дата оценки	13.02.2026
Основание для проведения оценки объекта оценки (ФЗ-135, ст.11)	Договор на оценку № 40/23 от 27.03.2023. Заказчик: Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «УИСП» Минобороны России). 123154, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 38. ИНН 7734121555, ОГРН 1047734020542, дата регистрации 11.10.2004.
Объект оценки	Право временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС и платности земли), расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21. Состав недвижимого имущества: - Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяжённостью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное
Права на объект оценки	Право собственности Российской Федерации, право оперативного управления
Существующие ограничения (обременения) права	Сведения указаны в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (см. раздел «Приложения» настоящего Отчета), а также в разделе 2 настоящего Отчета «Описание объекта оценки». Ограничения (обременения) права, влияющие на стоимость, не выявлены.
Балансодержатель объекта:	ФГАУ «УИСП» Минобороны России
Дата осмотра объекта оценки	15.12.2025
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей (кроме того, отдельно указывается размер арендной платы без НДС, а также сумма НДС, начисляемая на размер арендной платы) с учётом платности земли, для заключения договора аренды



Таблица 2 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект аренды	Рыночная стоимость права пользования (владения) на условиях аренды за пользование недвижимым имуществом			Итоговая величина рыночной стоимости с НДС (22%) с учетом округления, руб./мес.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	133 384,18	Не применялся	133 384,18
2	Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	357 045,28	Не применялся	357 045,28
3	Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	25 963,30	Не применялся	25 963,30
4	Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	54 742,69	Не применялся	54 742,69
5	Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяжённостью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	127 904,20	Не применялся	127 904,20
6	Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	16 906,11	Не применялся	16 906,11
7	Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	16 906,11	Не применялся	16 906,11
8	Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	Не применялся	218 533,13	Не применялся	218 533,13

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21, на дату оценки составила (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС¹ и платности земли):

Таблица 3

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	208,84	37,66	171,18
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	133 384,18	24 052,88	109 331,30

¹ Основная ставка налога на добавленную стоимость (НДС) с 1 января 2026 года увеличена с 20 до 22% (Источник: https://www.nalog.gov.ru/rn25/news/activities_fts/16596495/)



Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	126,44	22,80	103,64
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	357 045,28	64 385,21	292 660,07

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	519,27	93,64	425,63
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	25 963,30	4 681,91	21 281,39

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	153,34	27,65	125,69
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	54 742,69	9 871,63	44 871,06

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяжённостью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	127 904,20	23 064,69	104 839,51

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
---------------	--	----------------------------	--



Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	273,00	49,23	223,77
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	218 533,13	39 407,61	179 125,52

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Оценщик опирался на информацию, предоставленную Заказчиком.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ».
- Технические характеристики объекта оценки принимаются согласно данным характеристикам нежилых зданий.
- Информация об ограничениях, обременениях, сервитутах, статусе объекта оценки, правах третьих лиц на объект не учитывается.

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 61

«04» декабря 2025 г.

Таблица 1

1	Заказчик:	ФГАУ «УИСП» Минобороны России
2	Исполнитель:	ООО «Аудит-безопасность»
3	Основание:	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого имущества № 40/23 от 27.03.2023 г.
4	Стоимость услуг за проведение оценки (и/или экспертизы отчета):	В соответствии со спецификацией (Приложение № 1) к Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого имущества № 40/23 от 27.03.2023 г.

Таблица 2

1	Наименование услуги:	Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объекта недвижимого имущества
2	Объект оценки:	Право аренды объекта недвижимого имущества
3	Точное указание на объект оценки, а также описание этого объекта:	- нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21; - нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21; - нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21; - сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяженностью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21 - нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21; - сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объемом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21; - сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объемом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21; - сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
4	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Сведения, достаточные для идентификации, указаны в предоставленных Заказчиком документах, содержащих характеристики объекта
5	Балансодержатель объекта:	ФГАУ «УИСП» Минобороны России
6	Права на объект оценки:	Право собственности Российской Федерации, право оперативного управления
7	Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Отсутствуют
8	Цель оценки:	Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей (кроме того, отдельно указывается размер арендной платы без НДС, а также сумма НДС, начисляемая на размер арендной платы) с учётом платности земли, для заключения договора аренды



9	Предполагаемое использование результатов оценки:	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.
10	Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
11	Вид стоимости:	Рыночная
12	Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки	Рубли
13	Дата оценки:	Определяется оценщиком самостоятельно после даты фактического осмотра объекта оценки и получения правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
14	Срок проведения оценки:	Отчет составляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Задания на оценку. Услуги по обеспечению проведения экспертизы результатов оценки в саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организациях) оказываются в течение срока не более 2 (двух) рабочих дней с даты согласования Заказчиком электронной версии Отчета.
15	Условия аренды и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Информация отсутствует
16	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ограничения не установлены
17	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничения согласно правоустанавливающим документам. Оценку провести без указания диапазона арендных ставок (ФСО № 7) Иные допущения и ограничения определяются оценщиком самостоятельно в ходе проведения оценки.
18	Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку	Не предусмотрены
19	Количество отчетов об оценке (и/или экспертных заключений):	– Отчет (актуализированный отчет). Предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах. – положительное экспертное заключение саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организаций) оценщиков по отчету (актуализированному отчету). Предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах.
20	Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки:	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утв. приказом Минэкономразвития России



		от 04.07.2011 № 328 (с учетом изменений, внесенных приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 71); Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией (организациями) оценщиков, членом которой является выполнивший отчет оценщик (оценщики).
--	--	---

От Заказчика:
ФГАУ «УИСП» Минобороны России


Шуктомов Н.В. /
(м.п.)

От Исполнителя:
ООО «Аудит-безопасность»


Кузнецова Н.К. /
(м.п.)



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4 – Сведения о заказчике

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «УИСП» Минобороны России)
Реквизиты	ИНН 7734121555, ОГРН 1047734020542, дата регистрации 11.10.2004
Местонахождение	123154, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 38

Таблица 5 – Сведения об оценщике и исполнителе

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Фамилия, имя, отчество	Япаров Марс Анварович
Местонахождение оценщика	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79174168439, +79173436403 Электронная почта: audit@ufanet.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Регистрационный номер оценщика в реестре СРО – № 1680. Дата включения в реестр СРО – 25.05.2015. Наименование СРО: Ассоциация СРО «Экспертный Совет». Адрес: 109028, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	- Диплом № 772400404911 о прохождении профессиональной переподготовки в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан 06.02.2015, рег. № 050099. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 037177-1 от 24.05.2024. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 042604-2 от 02.08.2024.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика: АО «СОГАЗ» № 2725 PL 0013 DO от 14.10.2025, сроком действия с 15.10.2025 по 14.10.2026 на сумму 30 000 000 рублей
Местонахождение Оценщика / Контактная информация / Адрес электронной почты	450077, РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон: +79174168439, +79173436403 Электронная почта: audit@ufanet.ru
Сведения о независимости оценщика	Соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона № 135 – ФЗ от 29.07.1998.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Япаровым М.А. Иные специалисты и организации в подготовке отчета не участвовали. Иные специалисты при проведении оценки не привлекались.
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»
Местонахождение	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Реквизиты	ИНН: 0275018010; ОГРН: 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002 Дата регистрации: 27.11.2002.
Страхование ответственности	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» № 8470R/776/50006/25. Страховая сумма: 515 000 000,00 (Пятьсот пятнадцать миллионов) руб. Срок действия: с 04.03.2025 по 03.03.2026.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации – <u>требование о независимости выполнено</u>



Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – <u>требование о независимости выполнено</u>

1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования (п.7 ФСО III).

Не выявлены.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное (п.5 ФСО III)

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие допущения подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки 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.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Эксперты обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между сторонами.

Проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.

Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об Объекте является точной и правдивой, не требующей дальнейшей проверки.

Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением



случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

Оценщик исходит из того, что налицо полное соответствие правового положения собственности Объекта требованиям нормативных документов государственного и муниципального уровней, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в настоящем Отчете.

Оценщик исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.

Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) (п.5 ФСО III)

- В случаях наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих документах и данных технической инвентаризации, при проведении оценки Оценщик руководствуется документами, максимально приближенными к дате оценки.

- Имущество Объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад и не находящимся под арестом, если иное не оговорено специально.

- Настоящий Отчет рассматривал права землепользования лишь относительно поверхностного слоя земли, не затрагивая иных аспектов (при наличии).

Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений (п.8 ФСО III)

Ограничения и связанные с ними допущения согласованы с Заказчиком.

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки (п. 11 ФСО VI)

Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «точность как на экране» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия в округленных показателях по правилам округления. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Пересчет итоговых значений по округленным данным результаты может отличаться от указанных в отчете.



Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик информирует, что материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

Оценщик делает следующее допущение: учитывая тот факт, что Заказчиком не предоставлен состав эксплуатационных расходов, требуемый к учету, оценщик принимает к расчету данные на основании рынка (наиболее типичные расходы).

1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 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;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённй Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», принятыми Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 60/2022 от 07.11.2022).



1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

- 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.

Рыночная арендная плата - это расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.18 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236707.
2. Выписка из ЕГРН от 10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236768.
3. Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. (склад, кад № 50:09:0080701:508).
4. Выписка из ЕГРН от 10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717.
5. Выписка из ЕГРН от 10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745.
6. Выписка из ЕГРН от 10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766.
7. Выписка из ЕГРН от 10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728.
8. Выписка из ЕГРН от 10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692.
9. Распоряжение от 04.12.2019 № 656-р.
10. Справка о балансовой стоимости от 14.11.2025 № 325Б.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

В рамках настоящего Отчета информация от Заказчика принята с учетом фактора должной осмотрительности (Постановлением Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 53).

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС и платности земли), расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21.

Состав недвижимого имущества:

- Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
- Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
- Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
- Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
- Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяженностью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
- Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объемом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
- Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объемом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21
- Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21

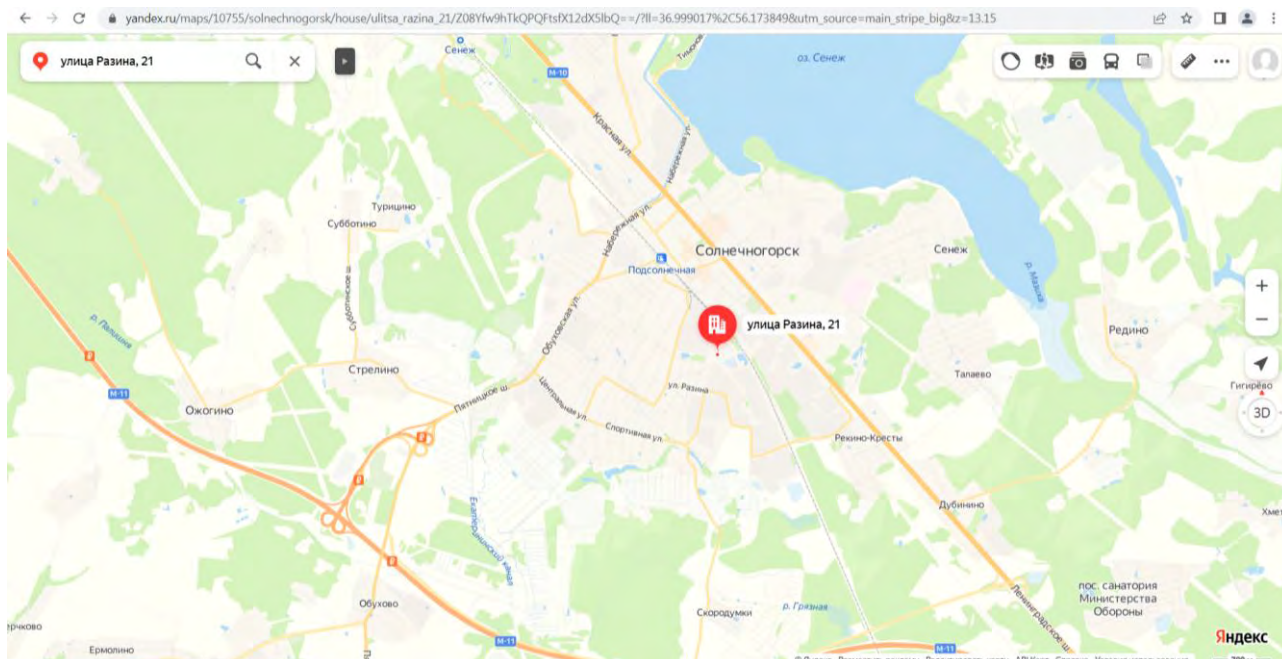


Рисунок 1 – Местоположение объекта аренды

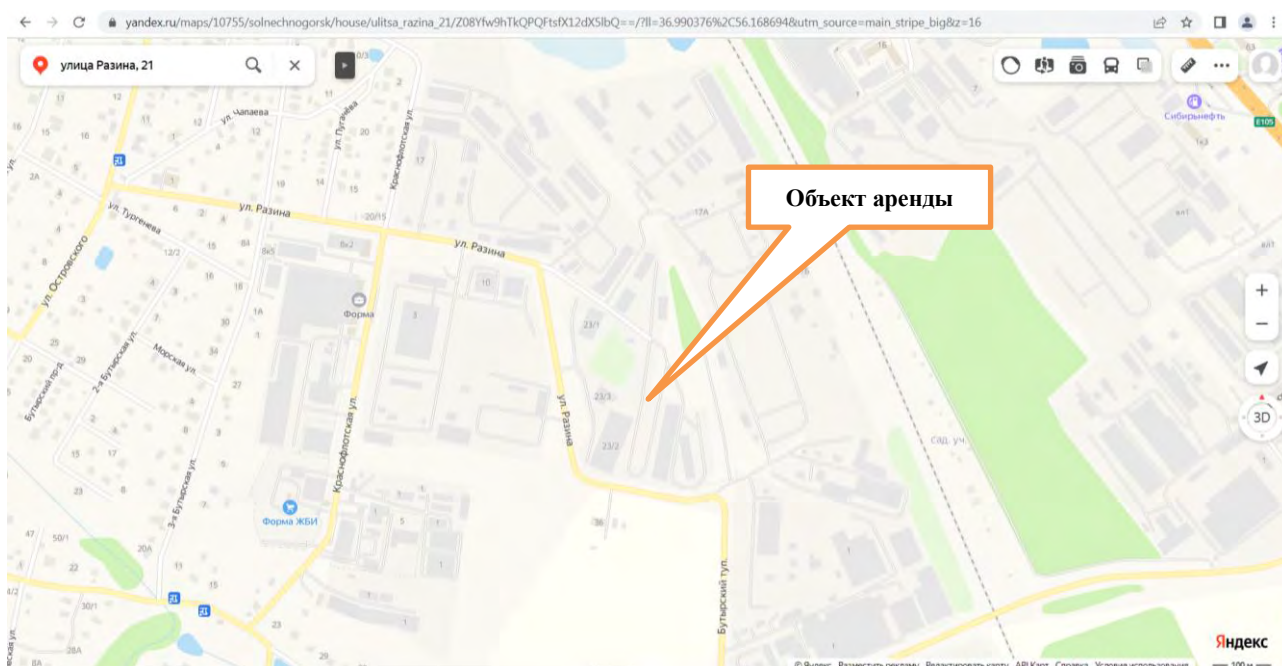


Рисунок 2 – Местоположение объекта аренды

Таблица 6 – Характеристика локального местоположения объекта аренды

Окружение	Преимущественно нежилая застройка, объекты производственно-складского, административного назначения. Плотность застройки средняя.
Благоустройство территории	Территория освещена, организованы подъездные пути
Вид подъездных путей	Автомобильные
Интенсивность движения транспорта	Низкая

Таблица 7 - Количественные и качественные характеристики земельного участка

Имущественные права	Собственность публично-правовых образований
Обременения объекта оценки	Информация отсутствует
Местонахождение	обл. Московская, г. Солнечногорск, ул. Разина, участок при доме 21
Кадастровый номер	50:09:0080701:59
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Разрешенное использование	Под размещение войсковой части
Текущее использование	Под объектами производственно-складского назначения
Общая площадь, кв. м	48500
Кадастровая стоимость, руб.	65 996 375
Балансовая стоимость, руб.	Информация отсутствует
Рельеф	Относительно ровный
Форма	Многоугольник
Наличие коммуникаций	Центральные
Транспортная доступность	Авто подъезд, железнодорожные пути
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта представлены на сайте: <https://nspd.gov.ru/>

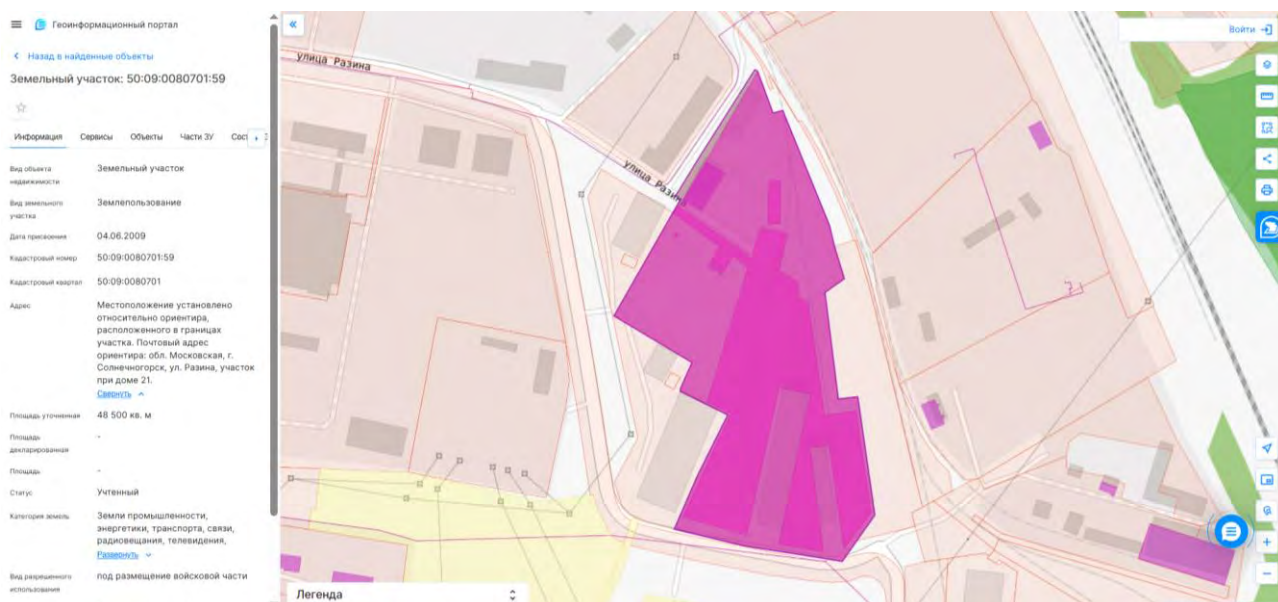


Рисунок 3 – Расположение ЗУ на карте кадастрового квартала

Таблица 8 - Количественные и качественные характеристики объекта аренды с кад. № 50:09:0080701:502

Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/062/2007-170, 22.11.2007. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное управление, 50:09:0080701:502-50/009/2020-2, 21.02.2020.
Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Раина, д. 21
Кад. №	50:09:0080701:502
Общая площадь, кв. м	638,7
Объем, куб. м	Нет данных
Этаж/этажность	1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Наименование	Гараж
Фактическое (текущее) использование	Производственно – складское (не эксплуатируется)
Год постройки здания	1986
Балансовая стоимость, руб.	3846966.2



Физическое состояние ОКС (качественная экспертная оценка) ²	Удовлетворительное
Устаревания	Не выявлены
Строительные характеристики здания	
Фундамент	Нет данных
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Нет данных
Кровля	Нет данных
Инженерные системы	
Электроснабжение	Нет данных
Отопление	Нет данных
Водопровод	Нет данных
Канализация	Нет данных

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта, представлены в Приложениях к настоящему Отчету

Таблица 9 - Количественные и качественные характеристики объекта аренды с кад. № 50:09:0080701:1003

Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-00/001/2014-12733, 28.11.2014. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное управление, 50:09:0080701:1003-50/009/2020-2, 21.02.2020.
Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21
Кад. №	50:09:0080701:1003
Общая площадь, кв. м	2823,9
Объем, куб. м	Нет данных
Этаж/этажность	5, в том числе подземных 1
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание
Фактическое (текущее) использование	Административно-бытовое (не эксплуатируется)
Год постройки здания	1986
Балансовая стоимость, руб.	31822287.51
Физическое состояние ОКС (качественная экспертная оценка)	Удовлетворительное
Устаревания	Не выявлены
Строительные характеристики здания	
Фундамент	Нет данных
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Нет данных
Кровля	Нет данных
Инженерные системы	
Электроснабжение	Нет данных
Отопление	Нет данных
Водопровод	Нет данных
Канализация	Нет данных

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта, представлены в Приложениях к настоящему Отчету

Таблица 10 - Количественные и качественные характеристики объекта аренды с кад. № 50:09:0080701:505

Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/062/2007-175, 22.11.2007. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное
---------------------	--

² Здесь и далее определено Оценщиком экспертно на основании данных осмотра по шкале экспертных оценок (см. Таблицу далее по тексту Отчета)



	управление, 50:09:0080701:505-50/009/2020-2, 21.02.2020.
Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21
Кад. №	50:09:0080701:505
Общая площадь, кв. м	50,0
Объем, куб. м	Нет данных
Этаж/этажность	1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Наименование	Контрольно-технический пункт
Фактическое (текущее) использование	Производственно-складское (не эксплуатируется)
Год постройки здания	Данные отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	543094.56
Физическое состояние ОКС (качественная экспертная оценка)	Удовлетворительное
Устаревания	Не выявлены
Строительные характеристики здания	
Фундамент	Нет данных
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Нет данных
Кровля	Нет данных
Инженерные системы	
Электроснабжение	Нет данных
Отопление	Нет данных
Водопровод	Нет данных
Канализация	Нет данных

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта, представлены в Приложениях к настоящему Отчету

Таблица 11 - Количественные и качественные характеристики объекта аренды с кад. № 50:09:0080701:996

Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/088/2014-201, 21.08.2014. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное управление, 50:09:0080701:996-50/009/2020-2, 21.02.2020.
Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21
Кад. №	50:09:0080701:996
Общая площадь, кв. м	357,0
Объем, куб. м	Нет данных
Этаж/этажность	-, в том числе подземных 0
Назначение	Сооружения обороны
Наименование	Сооружение (Навес №2)
Фактическое (текущее) использование	Производственно-складское (не эксплуатируется)
Год постройки здания	1986
Балансовая стоимость, руб.	280244.1
Физическое состояние ОКС (качественная экспертная оценка)	Удовлетворительное
Устаревания	Не выявлены
Строительные характеристики	
Фундамент	Нет данных
Стены	-
Перекрытия	Нет данных
Кровля	Нет данных

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта, представлены в Приложениях к настоящему Отчету

Таблица 12 - Количественные и качественные характеристики объекта аренды с кад. № 50:09:0080701:508

Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/062/2007-172, 22.11.2007. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное
---------------------	---



	автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное управление, 50:09:0080701:508-50/009/2020-2, 21.02.2020.
Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21
Кад. №	50:09:0080701:508
Общая площадь, кв. м	800,5
Объем, куб. м	Нет данных
Этаж/этажность	1, в том числе подземных 0
Назначение	Нежилое
Наименование	Склад
Фактическое (текущее) использование	Производственно-складское (не эксплуатируется)
Год постройки здания	1987
Балансовая стоимость, руб.	10068903.58
Физическое состояние ОКС (качественная экспертная оценка)	Удовлетворительное
Устаревания	Не выявлены
Строительные характеристики здания	
Фундамент	Нет данных
Стены	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Кровля	Нет данных
Инженерные системы	
Электроснабжение	Нет данных
Отопление	Нет данных
Водопровод	Нет данных
Канализация	Нет данных

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложениях к настоящему Отчету

Таблица 13 - Количественные и качественные характеристики сооружений

«Ограждение территории»	
Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50-09/082/2014-832, 25.08.2014. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное управление, 50:09:0080701:955-50/009/2020-2, 21.02.2020.
Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21
Кадастровый номер	50:09:0080701:955
Протяженность, пог. м	1014
Назначение	Ограждение территории
Наименование	Сооружение
Фактическое (текущее) использование	Не эксплуатируется
Год завершения строительства	1988
Балансовая стоимость, руб.	618367.22
Материал конструкций	Данные отсутствуют
Физический износ, (качественная экспертная оценка)	Физическое состояние – удовлетворительное
Устаревания	Отсутствуют
«Пожарный резервуар»	
Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50/001-50/001/002/2015-6057/1, 11.03.2015. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное управление, 50:09:0080701:1004-50/009/2020-2, 21.02.2020.

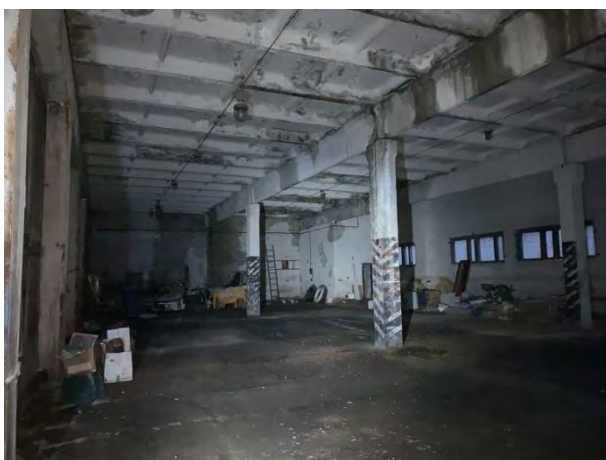


Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21
Кадастровый номер	50:09:0080701:1004
Объем, куб. м	50
Назначение	Сооружения обороны
Наименование	Сооружение
Фактическое (текущее) использование	Не эксплуатируется
Год завершения строительства	1995
Балансовая стоимость, руб.	163933.82
Материал конструкций	Данные отсутствуют
Физический износ, (качественная экспертная оценка)	Физическое состояние – удовлетворительное
Устаревания	Отсутствуют
«Пожарный резервуар»	
Имущественные права	- Правообладатель (правообладатели): Российская Федерация. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Собственность, 50-50/001-50/001/002/2015-6054/1, 11.03.2015. - Правообладатель (правообладатели): Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542. Вид, номер, дата государственной регистрации права: Оперативное управление, 50:09:0080701:1005-50/009/2020-2, 21.02.2020.
Обременения	Не зарегистрировано
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21
Кадастровый номер	50:09:0080701:1005
Объем, куб. м	50
Назначение	Сооружения обороны
Наименование	Сооружение
Фактическое (текущее) использование	Не эксплуатируется
Год завершения строительства	1995
Балансовая стоимость, руб.	163933.82
Материал конструкций	Данные отсутствуют
Физический износ, (качественная экспертная оценка)	Физическое состояние – удовлетворительное
Устаревания	Отсутствуют



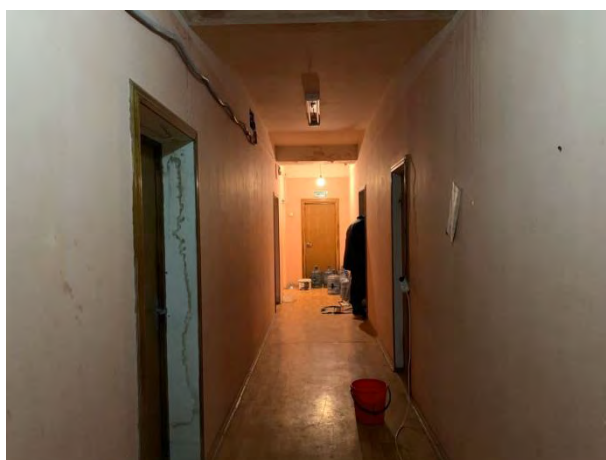
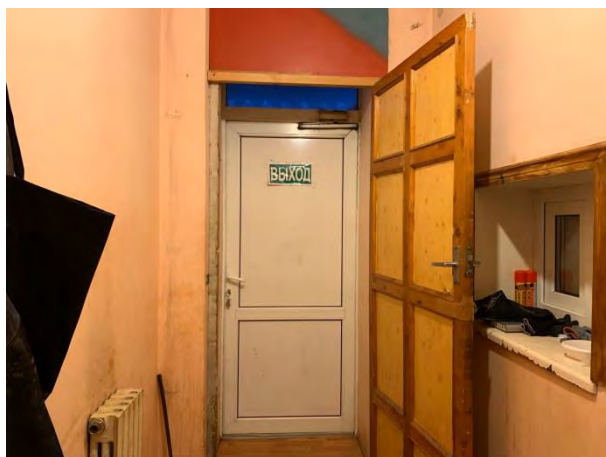
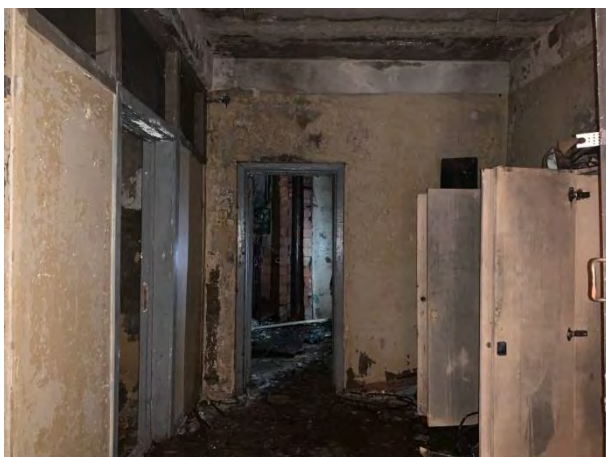
Фотографии объектов аренды

Гараж (кадастровый номер 50:09:0080701:502)

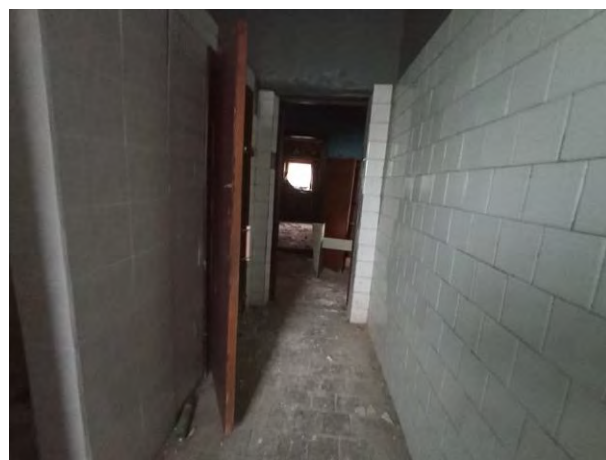


Нежилое здание (кадастровый номер 50:09:0080701:1003)





Контрольно-технический пункт (кадастровый номер 50:09:0080701:505)



Навес № 2 (кадастровый номер 50:09:0080701:996)



Ограждение территории (кадастровый номер 50:09:0080701:955)



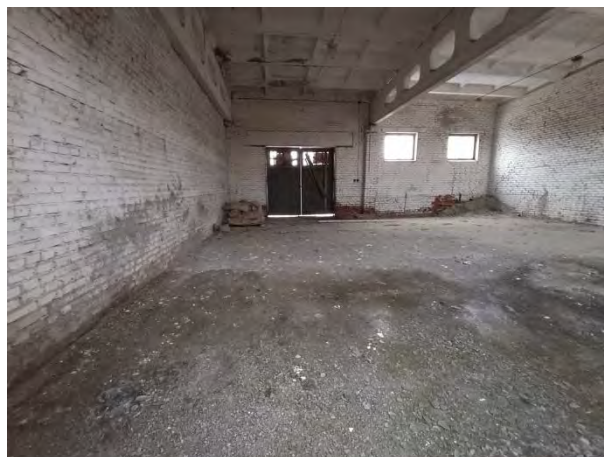
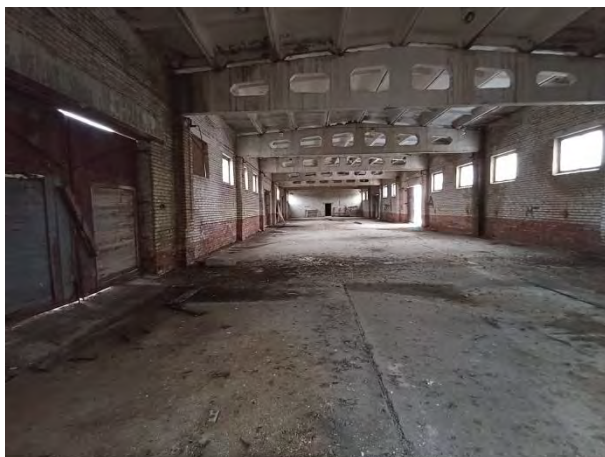
Пожарный резервуар (кадастровый номер 50:09:0080701:1004)



Пожарный резервуар (кадастровый номер 50:09:0080701:1005)



Склад (кадастровый номер 50:09:0080701:508)





Состояние объектов аренды определено экспертно на основании таблицы, представленной ниже.

Экспертный метод – определение количественных и качественных характеристик, показателей, экономических величин, явлений на основе суждений специалиста-эксперта или самого оценщика³.

В целом техническое состояние объектов аренды определено как «удовлетворительное» - бывшее в эксплуатации, требующее некоторого текущего ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов.

Таблица 14 – Экспертная оценка физического состояния недвижимого имущества

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Очень Хорошее	Бывшее в эксплуатации до 1/4 нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень хорошем состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более 1/4 нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого текущего ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов (частей), таких как кровля, проемы, полы, сантехнические и электротехнические устройства и др.	40-50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены долгоживущих конструктивных элементов (частей), таких как стены, перегородки, покрытия и др.; либо не эксплуатирующееся и имеющее незначительные разрушения или отсутствие короткоживущих конструктивных элементов	50-65
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо реконструкции; либо затрат на устранение недостатков, равных 65 % и более от стоимости восстановления или стоимости замещения; либо не эксплуатирующееся и имеющее значительные разрушения или отсутствие долгоживущих конструктивных элементов; либо физический возраст которого превышает срок его экономической жизни	70-75
Негодное к применению	Бывшее в эксплуатации, требующее затрат на устранение недостатков свыше 85 % от стоимости восстановления или стоимости замещения; в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов; либо опасное для пребывания человека; либо полностью разрушенное; либо подлежащее сносу вследствие непригодности к эксплуатации.	80

Источник: <http://www.valnet.ru/>

³ А.Б. Борисов Большой экономический словарь, М.: Книжный мир, 2001

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Целью оценки является определение величины рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого имущества с целью заключения договора аренды.

Учитывая цели и задачи оценки, при анализе наиболее эффективного использования, в рамках настоящего Отчета, рассматривается объект недвижимости в существующих объемах и границах, не рассматривается вариант реконструкции объекта капитального строительства для ведения наиболее доходного вида деятельности. Рассматривается вариант текущего использования объекта, установленного проектом договора аренды, при максимально рыночно обоснованной ставке арендной платы.



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

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объема продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

В 2024 г. перед российской экономикой стояла задача перехода от краткосрочной антикризисной адаптации к созданию предпосылок для продолжения динамичного экономического роста, как минимум в среднесрочной перспективе. Это предполагало осуществление третьего за последние годы радикального разворота в экономической политике и экономическом развитии. На протяжении 2022 г. за счет радикальной реориентации внешнеэкономических связей и проведения мер макроэкономической стабилизации удалось избежать коллапса российской экономики, ожидавшегося инициаторами антироссийских санкций, и выйти на умеренные темпы падения ВВП в размере –1,2 %, что оказалось не только



меньше «катастрофических» прогнозов периода радикальной эскалации санкций (так, МВФ в апреле 2022 г. прогнозировал годовое падение ВВП России на 8,5 %), но даже фактического снижения ВВП в течение коронавирусного кризиса в 2020 г. (–2,7 %). В 2023 г. поддержка расширения внутреннего спроса (как по бюджетным, так и по рыночным каналам — за счет замещения импортных поставок производством отечественной продукции) обеспечило стране уверенный рост ВВП на 3,6 %, что позволило впервые с 2012 г. обогнать соответствующий показатель по мировой экономике и существенно превзойти показатели экономически развитых стран — инициаторов антироссийских санкций (для сравнения: темпы роста экономики США в 2023 г. составили 2,9 %, стран еврозоны — всего 0,4 %). Для сохранения динамики роста в 2024 г. и в последующий период российской экономике предстояло найти механизмы наращивания выпуска при достигнутом уровне спроса за счет устранения узких мест в сфере предложения. Прогресс на этом пути, однако, оказался достаточно ограниченным.

На протяжении первой половины 2024 г. российская экономика продолжала опираться на потенциал развития, накопленный в предшествующем году, однако уже во II квартале проявились признаки замедления роста (если в январе–марте ВВП страны вырос на 5,4 % в годовом выражении, то в апреле–июне соответствующий показатель составил 4,1 %). Торможение роста ВВП ускорилось в III квартале (до 3,1 %). К числу основных факторов, обеспечивших такой результат, относится исчерпание экстенсивных возможностей географической реориентации внешней торговли России в санкционных условиях, нарастающие проблемы доступности рабочей силы и ужесточение денежно-кредитной политики ЦБР. Несмотря на это, результаты развития национальной экономики по итогам января–октября 2024 г. оказались вполне позитивными.

ВВП страны за первые 3 квартала 2024 г. увеличился на 4,2 % (за аналогичный период 2023 г. соответствующий показатель составил 3,2 %), что позволяет оценивать рост ВВП в целом за год в диапазоне 3,7–4,1 %. Расширение промышленного производства также демонстрировало ускорение по сравнению с 2023 г.: за январь–октябрь 2024 г. оно увеличилось на 4,4 % (по сравнению с 4,1 % за аналогичный период предыдущего года); при этом обрабатывающие производства демонстрировали опережающий рост — на 8,1 %. Существенно, что рост обрабатывающих производств происходил по широкому кругу отраслей — от производства компьютеров, электронных и оптических изделий (34,8 %), готовых металлических изделий (29,8 %) и автотранспортных средств (19,0 %) до производства лекарственных средств и медицинских материалов (13,9 %), мебели (9,0 %), напитков (9,8 %) и пищевых продуктов (4,1 %). Таким образом, расширение внутреннего спроса затронуло производство как инвестиционных, так и потребительских товаров. Это, в свою очередь, опровергает популярные среди части экспертов представления о том, что главным источником расширения внутреннего спроса являются бюджетные расходы: де-факто во многих сегментах потребительского сектора происходило замещение ставших недоступными импортных товаров товарами внутреннего производства, что и обуславливало позитивную динамику в соответствующих отраслях.

Что касается сдерживающих факторов экономического роста, то воздействие изменений внешнеэкономической конъюнктуры (в т. ч. связанных с введенными против Российской Федерации санкционными ограничениями) оказало влияние прежде всего на объемы сырьевого экспорта и, как следствие, на показатели работы добывающей промышленности, выпуск которой на протяжении января–октября 2024 г. снизился на 0,7 % в годовом выражении. В качестве еще более значимого ограничителя экономического роста в экспертных дискуссиях 2024 г. неизменно фигурировал недостаток кадров. В частности, по данным опроса, проведенного среди участников национального проекта «Производительность труда», 67 % предприятий несырьевого сектора назвали его в качестве главной проблемы, мешающей развитию экономической деятельности. Общая численность безработных по методологии Всемирной организации труда сократилась в январе–октябре 2024 г. на 20,1 %, достигнув значения 1,8 млн чел. С одной стороны, это позитивный признак приближения экономики к полной занятости — цели, которая традиционно рассматривается в качестве одного из ключевых приоритетов экономической политики. С другой стороны, дефицит рабочей силы



приводит к дополнительным издержкам работодателей (номинальная среднемесячная заработная плата работников организаций увеличилась за рассматриваемый период на 118,0 %) и в ряде случаев обуславливает принципиальную невозможность нанять квалифицированных сотрудников даже при условии повышения заработной платы (если компании-конкуренты предлагают более выгодные условия).

Помимо общего роста внутреннего спроса в национальной экономике, сложившаяся проблема имеет как минимум два дополнительных источника: во-первых, переток рабочей силы в сектор обороны и безопасности; во-вторых, спрос на нее со стороны новых сервисных секторов, связанных со сборкой, упаковкой и доставкой заказов населения и бизнеса. По данным Минпромторга, озвученным в начале декабря 2024 г., в соответствующих секторах занято порядка 1,5 млн чел., заработная плата которых часто превосходит вознаграждение за труд в реальном секторе экономики. Хотя искушение решить данную проблему административными запретами здесь неуместно, налицо структурная диспропорция, серьезное обсуждение которой необходимо для четкого понимания вызовов, стоящих перед российским рынком труда.

Другая проблема, тесно связанная с ростом внутреннего спроса в условиях ограниченных возможностей расширения предложения, заключается в ускорении инфляции. В январе–октябре рост потребительских цен в России составил 8,3 % по сравнению с 5,5 % годом ранее. Руководство ЦБР, ориентируясь на установленный еще в 2015 г. целевой показатель годовой потребительской инфляции в размере 4 %, в 2024 г. осуществляло последовательное повышение ключевой ставки, мотивируя его необходимостью приведения инфляции к указанному целевому показателю. В конце 2024 г. аргументация в пользу повышения ключевой ставки дополнилась аргументом недопущения «турецкого сценария», т. е. роста показателей инфляции до двузначных значений, не сдерживаемых повышением процентных ставок. Соответствующие аргументы, однако, не являются свободными от критики.

Во-первых, целевой показатель инфляции в размере 4 % мог бы рассматриваться в качестве приемлемого ориентира в стабильной макроэкономической ситуации, однако в контексте турбулентных геополитических условий, предъявляющих новые вызовы как российской экономике, так и политике ее стимулирования, его правомерность не является бесспорной. Адекватная экономическая дискуссия по этому вопросу, однако, до сих пор отсутствует. Во-вторых, сравнение с Турцией не может считаться правомерным: если в Турции (с учетом расходов на осуществление ее геополитических амбиций, наглядно реализованных в ходе наступления турецких прокси в Сирии в ноябре–декабре 2024 г.) ежемесячные показатели инфляции в течение 2024 г. колебались в диапазоне 47–76 %, то в России эти показатели в 5–9 раз меньше. В-третьих, уже в ноябре процентные ставки по банковским депозитам, ориентированные на ключевую ставку ЦБР, были сопоставимы с маржинальностью многих направлений бизнеса, что подрывает стимулы к ведению операций в реальном секторе (таким образом, узкие места в предложении товаров и услуг не устраняются, а умножаются). Наконец, в-четвертых, сокращение стимулов к росту потребительского кредитования может не менее эффективно противостоять росту инфляционных тенденций, не имея при этом негативных последствий, связанных с повышением ключевой ставки.

В конце 2024 г. дополнительным фактором неопределенности, оказывающим влияние на перспективы развития российской экономики, стали изменения политики ФРС США и новые экономические санкции, введенные против российского банковского сектора (в частности, Газпромбанка, обслуживавшего российский газовый экспорт). Это повлекло за собой новую волну обсуждения краткосрочных стабилизационных мер, направленных на обеспечение макроэкономической стабильности (в частности, на стабилизацию валютного курса рубля). При всей важности соответствующих вопросов нельзя забывать, что ключевой задачей на ближайшие годы является создание условий для расширения предложения товаров и услуг в условиях возросшего внутреннего спроса, что будет способствовать в т. ч. снижению инфляционных тенденций. В случае если этого получится достигнуть, проявившиеся в 2024 г. факторы замедления российской экономики смогут быть в существенной мере

нейтрализованы, что обеспечит темпы роста ВВП в 2025 г. в диапазоне не менее 2,5–3,0 %. В противном случае, т. е. при отсутствии прогресса в поддержке предложения товаров и услуг и удержании высокого уровня ключевой ставки, темпы экономического роста вряд ли удержатся на уровне выше 2 %.

Источник: <https://www.imemo.ru/publications/periodical/rw/archive/2024/russia-and-the-world-2025>

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата) зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(январь-сентябрь) +9,2

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Январь-сентябрь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,7
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,0
7.	Строительство (объем СМР 12 352,7 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 91,0 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-5,6
	Ввод в действие производственных мощностей:			
	- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест			+11,8
	для свиней, тыс. мест			+180,1
	- газовых скважин, ед.			-49,0
	- СТО легковых автомобилей, ед.			+21,5
	- автодорог с твердым покрытием, км.			+66,8
	- мостов, ед.			+83,7
9.	Грузооборот транспорта (4 102,6 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,8
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (401,7 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,9
11.	Оборот розничной торговли – 44,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,4
13.	Объем платных услуг населению – 14,7 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,4
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,9
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,4

(изменение в рублях)

		23/22г., %	24/23г., %	ноябрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.25 (35 110,1 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,7
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+2,1
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.09.25 (138 332,8 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность (370,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 31.10.25г: 725,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+14,7
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 на 23г.	53,2 на 24г.	10,9 на 1 полугод. 25г.
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-август года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,7 трлн.руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.10.25г. 55,88 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+4,8

(изменение в рублях в текущих ценах)

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	11.11.2025
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 27.10.25г., %	6,25	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	81,3
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,76

Источник: <https://statrilt.ru/downloads/2025-11.pdf>



Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта недвижимости на рынок коммерческой недвижимости

Московская область — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, но фактически — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Область состоит из 48 городов областного подчинения (с административными территориями или без), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 42 городских округа и 14 муниципальных округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Стоимость промышленной продукции в 2018 году составила 2995,4 млрд рублей; 86,8 % приходилось на обрабатывающие производства. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города — спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

г. Солнечногорск — город в Московской области России. Административный центр городского округа Солнечногорск. Ранее был центром Солнечногорского района. Население — 48 489 чел. (2023). Населённый пункт воинской доблести.

Расположен к северо-западу от Москвы (44 км от МКАД) на Клиньско-Дмитровской гряде, на берегу озера Сенежского. Площадь города — 21 км². Средняя температура июля составляет 19,1 °С, средняя температура января — -9,1 °С.

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

Основные итоги социально-экономического развития Московской области

По статистическим данным за январь–сентябрь 2025 года

Социально-экономическое развитие Московской области

2

	в % к соотв. уровню предыдущего года		
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2023 ГОДА	ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2024 ГОДА	ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2025 ГОДА
Индекс промышленного производства	114,9	111,4	103,2
Справочно: по обрабатывающим производствам	116,6	111,8	103,8
Строительство	103,8	97,1	104,3
Инвестиции (январь-июнь)	107,5	103,2	117,1
Розничная торговля	106,5	110,5	100,1
Платные услуги	102,4	105,6	101,9
Зарботная плата (январь-август)	115,1	119,6	118,2
Справочно: рублей	78 100,1	93 583,5	110 793,2
Реальная заработная плата (январь-август)	106,8	111,1	108,2
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за июль-сентябрь)	2,5	1,7	1,7

Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе-сентябре 2025 года

3



*1-11 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/13961229>



4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

- движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку объект оценки относится к недвижимому имуществу.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:



- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на 4 основные группы.

- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

2. Специализированные высококласные складские объекты – высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокотласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высокотласным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов

производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.⁴

Вывод:

Учитывая характеристики объекта, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как универсальные производственно-складские объекты. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рассматривается рынок коммерческой недвижимости (сегмент объектов производственно-складского назначения).

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Рынок аренды производственно-складской недвижимости в Московской области

Ставки аренды на складском рынке Москвы и Подмосковья после периода резкого роста переходят к снижению. По итогам 2025 года они сократятся на 16% год к году — до 10,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год, а в 2026 году снизятся еще на 5%, до 10 тыс. руб. за 1 кв. м, следует из прогнозов IBC Real Estate.



Рисунок 4

⁴ Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ (%)

ИСТОЧНИК: IBC REAL ESTATE

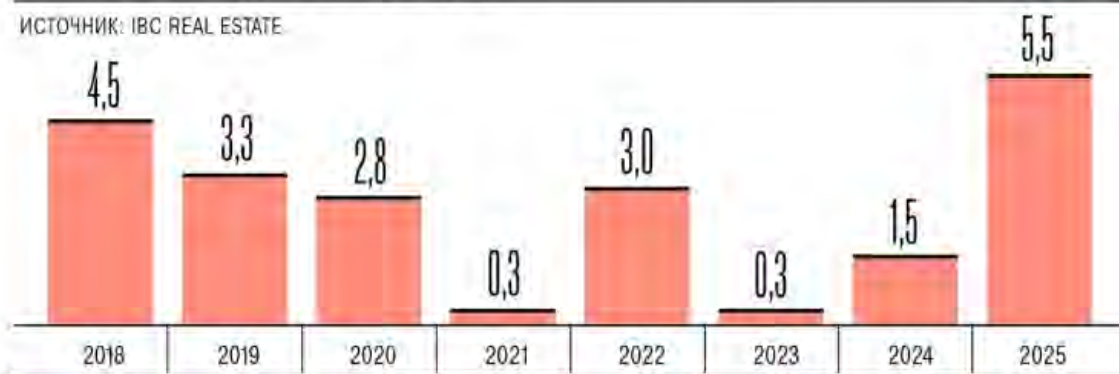


Рисунок 5

Основной причиной коррекции ставок эксперты называют резкий рост предложения. На рынок выходят спекулятивные логопарки, строительство которых было запущено ранее. В 2026 году в Москве и Подмосковье планируется ввод более 4 млн кв. м складских площадей, при этом 77% из них — объекты без предварительных договоров аренды.

Дополнительное давление на рынок оказывает ослабление спроса со стороны ключевых арендаторов — компаний электронной коммерции. По оценке IBC Real Estate, объем сделок на складском рынке столичного региона по итогам 2025 года сократится на 17% и составит около 2,5 млн кв. м. Это вынуждает девелоперов корректировать стратегии: снижать площади проектов, переходить на формат built-to-suit или предлагать арендаторам скидки на уровне 10–15%.

На фоне роста предложения увеличивается и вакансия. В 2025 году доля свободных складских площадей в Москве и Подмосковье может вырасти до 5,5%, что на 4,8 п. п. выше показателя прошлого года. В 2026 году вакансия, по прогнозам, стабилизируется и не превысит 5%.

При этом ситуация остается неоднородной по локациям. Избыток предложения наиболее заметен на юге столичного региона, тогда как на севере сохраняется дефицит складов. В таких районах ставки аренды удерживаются на более высоком уровне — около 12 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

Эксперты подчеркивают, что текущее охлаждение рынка может носить временный характер. Во второй половине 2026 года вакансия способна вновь начать снижаться, а ставки — вырасти на 5–7%. Этому могут способствовать перенос сроков ввода новых объектов из-за дорогого заемного финансирования и постепенное восстановление спроса со стороны арендаторов.

Источник: https://smart-lab.ru/r.php?u=https%3A%2F%2Fwww.kommersant.ru%2Fdoc%2F8315477%3Ffrom%3Ddoc_lk&s=866235

517

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по передаче в аренду производственно-складских зданий.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по передаче в аренду объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости аренды объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует



текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной арендной ставке предлагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок по аренде, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценщиком были использованы следующие источники информации, на которых публикуются объявления об аренде объектов недвижимости: <https://www.avito.ru>, www.slando.ru, www.barahla.net, <http://www.rosrealt.ru>, <https://realty.yandex.ru> и др.

Таким образом, Оценщиком рассматривались предложения по аренде производственно-складских комплексов, расположенных в Московской области.



Таблица 15. Статистика аренды объектов недвижимости производственно-складского назначения

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Московская обл., Дмитровский г.о., пос. совхоза Будёновец, ул. Галяткина, 9	1664,20	Агрофирма «Буденовец» предлагает в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения с расположенными на нем животноводческой фермой (свинокомплекс) Агрофирма «Буденовец» предлагает на продажу земельный участок сельскохозяйственного назначения 13 Га с расположенными на нем животноводческой фермой (свинокомплекс) Высота потолка: 4-6 Газоснабжение, канализация, центральный водопровод. Коммунальные платежи по приборам учета. Возможна аренда земельного участка под пастбище. Подойдет под животноводческую ферму, конюшню, свинарники стоянку большегрузной и специализированной техники, организации производства, складирование материалов (грунта, щебня, асфальта и т. д.) и иные виды деятельности. В большинстве корпусов имеется свиноводческое оборудование. Расположено на охраняемой огороженной территории с контрольно-пропускным пунктом с круглосуточным доступом. Хорошие подъездные пути. Вам и Вашим сотрудникам будет удобно добираться до места работы, как на личном, так и общественном транспорте. Удаленность от МКАД 65 км (10 мин. от г. Дмитров по трассе А-108), остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 500 м. от арендуемой площади. Возможно подключение электрических мощностей и водоснабжения в достаточном количестве необходимом для Вашей деятельности. Коммунальные услуги оплачиваются по тарифам энергоснабжающих организаций.	80 000,00	48,07	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1664.2_m_2552286373?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOn...
2	Московская обл., муниципальный округ Истра, пос. Октябрьский, Центральная ул., 44	1700,00	Предлагаем в аренду помещение под склад или производство по адресу Московская область, Истринский городской округ, пос. Октябрьский. Требуется частичный ремонт пола и крыши. Предоставим 6 месяца каникул! Основные характеристики: — Площадь - 1700 м2. — Этаж - 1. — Объект - свободное назначение. — Тип строения - не жилые, капитальные производственно/складского назначения. Стоимость, условия сделки: — Арендная ставка - 200руб./мес. за м2. — Гарантийный платеж - 100%. Описание: — Отлично подойдет для производства или склада. — Территория охраняемая. — Круглосуточный доступ. — Высота потолков - 4.5м. — Высота ворот от 3х метров, есть возможность поставить еще. — Юр. статус владельца - собственность. Звоните, организуем просмотр в удобное Вам время. Риэлторам комиссия 100%!	255 000,00	150,00	https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1700_m_7649330425?context=H4sIAAAAAA_wEFAOD...
3	Московская обл., г.о. Клин, с. Воздвиженское	2200,00	Предложение от собственника – комиссия 0%, все условия обговариваются с теми, кто принимает окончательное решение. Сдаются производственно-складские помещения на территории бывшей птицефабрики, расположенной в Клинском районе (75 км до МКАД по Ленинградскому шоссе, 20 км до г. Клин). Инженерные коммуникации: Электрическая мощность 5 мВт. Рабочая канализация, водоснабжение. Здания: На территории 10 зданий различной планировки и площади от 200 до 15 000 м². Помещения сдаются целиком или частями. — Площадь помещений свободного назначения № 2 и 3 – 15200 м² — Фундамент: бетонный ленточный. — Материал стен: ж/б плиты, кирпич. Перекрытия железобетонные. — Пол бетонный наливной. — Кровля плоская, высота потолка 6 м. — Шаг колонн – 6 м. Есть раздевалки, санузлы. Хорошие подъездные пути и место для маневрирования крупногабаритного транспорта. Условия: Сделка напрямую с собственником. Можем предоставить арендные каникулы, залог обсуждается. Подойдет для склада, производства. Рассмотрим все варианты	330 000,00	150,00	https://www.avito.ru/kozlovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2200_m_1649620644?context=H4sIAAAAAA_wEFA...
4	Московская обл.,	1500,00	Сдадим в аренду помещение склада, с возможностью размещения	279 000,00	186,00	https://www.avito.ru/dmitrov/kom



№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Дмитровский муниципальный округ, д. Поддубки, 49		производства, площадь от 700 до 5000 м.кв. 65 км. от МКАД г.Дмитров, дер.Поддубки, огороженная территория, вода, эл-во 250 кВт, стоянка, собственник			merchskaya_nedvizhimost/sklad_700_m_368221125?context=H4sIAAAAwEAMD_YToYOntzOjEzOiJs...
5	Московская обл., Одинцовский г.о., Кубинка, Можайское ш., с157А	1600,00	Уважаемые арендаторы ⚠ Работаем с НДС без скрытых платежей и комиссий! 💎 Предлагаем в аренду производственную/складскую площадь расположенную в нашем бизнес парке 💎 Наличие у вас действующего ООО или ИП обязательно, аренда строго по договору аренды. 💎 Требуется обеспечительный платеж за 1 месяц. 💎 Договор на 11 месяцев с последующей пролонгацией. 💎 Мы на рынке с 2017 года и отлично понимаем специфику рынка. 💎 Все условия обсуждаются индивидуально с каждым арендатором. ⚠ Только долгосрочное сотрудничество, не беспокоить для аренды на неделю, месяц. ⚠ Коммунальные услуги не включены в арендную плату и оплачиваются отдельно по приборам учёта. 📞 Звоните/пишите в любое удобное для Вас время - ответим всем! ✓ Общая площадь свыше 10 000м2 ✓ Водопровод Канализация Отопление ✓ Электричество до 1200 кВт ✓ Закрытая охраняемая территория ✓ Автоматические ворота с gsm модулем ✓ Круглосуточное видеонаблюдение Сдаются помещения от 200м2 1623м2 Свободно 213м2 Свободно 219м2 Свободно 715м2 Свободно 443м2 Свободно 940м2 Свободно 410м2 Свободно 784м2 Свободно 802м2 Свободно 815м2 Свободно 815м2 Свободно 📌 В нашем бизнес парке уже представлены такие виды деятельности как: -Деревообработка; -Мебельное производство; -Сортировка овощей	300 000,00	187,50	https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1600_m2_7668531229?context=H4sIAAAAwEAMD_YToYOntzOjEzOiJs...
6	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	6700,00	Сдаётся под производство или склад помещение 120 на 48 м+ здание АБК. Все неотъемлемые улучшения в счет аренды .	1 500 000,00	223,88	https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7803330807?context=H4sIAAAAwEAFAD_YToxOntzOjEz...
7	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	1537,00	Собственность, не агентство. Производственно-складские, отдельно стоящие здания от собственника в Московской области, Солнечногорского района. ✓ Два ангара 1537 м.кв плюс огороженная территория 0,58 га уложенная плитам. ✓ Офисные помещения и навесы для складирования ✓ Высота потолков 8 метров ✓ Высота ворот - 5 метров, ширина ворот - 4 метра. ✓ Площадь участка 587 кв.м ✓ Выделенная мощность 500 кВт (есть возможность увеличения) ✓ Удобные подъездные пути ✓ Оборудован проезд для грузового транспорта	424 212,00	276,00	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda-prodazha_proizvodstvenno_skladskogo_komp_7381786631?context=H4sIAAAAwEAFAD_YToxOntzOjEz...
8	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4	3163,00	Качественный индустриальный парк Light Industrial «Альдао» в центре г. Яхромы 60 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Рядом г. Дмитров 310 руб за 1 м2 в мес производственно-складские помещения и 350 руб за 1 м2 в мес офисные помещения 3 163 м2 общая площадь, в том числе 2 935 м2 производственных складских помещений и 227 м2 офисных помещений. Площадь юнита 300 м2 всего 9 шт. Несколько юнитов можно объединить в единое пространство. Параметры: ✓ отопление электрическое; ✓ электричество – центральные городские сети 500 кВт; ✓ водоснабжение и водоотведение - центральные городские сети; ✓ естественная приточно-вытяжная вентиляция; ✓ высокие потолки от 4,5 м и большие ворота ширина 4 м, высота 4 м. ✓ парковка легкового автотранспорта 10 м/м и грузового автотранспорта; ✓ система пожаротушения - соответствует требованиям пожарной безопасности; ✓ для рабочих: мужские и женские раздевалки, душевые, туалеты, столовая; ✓ для офисных работников:	989 300,00	312,77	https://www.avito.ru/yahroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvsklad_3_163_m2_7449710978?context=H4sIAAAAwEAFAD_YToxOntzOjEz...



№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
			кухня, душевая и туалет; √ круглосуточный доступ; √ пандус для разгрузки; √ видеонаблюдение и охрана 24/7 по всей территории; √ КПП с пропускным режимом.			
9	Московская обл., г.о. Клин, Высоковский, ул. Курятникова, 14А	7500,00	Описание: Расстояние от г. Клин и трассе М-10 / М-11 составляет 10 км, от МКАД – 90 км. В аренду предлагается 4 производственных блока площадью по 7500 м² каждый. Выполнен капитальный ремонт крыши, вставлены пластиковые окна, идет внутренняя отделка помещений. Каждый блок площадью 7500 м² представляет из себя 4-х или 5-ти этажное здание. Площадь каждого этажа составляет 1500 - 1900 м². Шаг колонн 6 х 6 м. Высота потолков от 4 до 4,5 м. Нагрузка на пол до 1000 кг/м². Возможна установка 2-х грузовых подъемников. Имеются встроенные административно-бытовые помещения. Отопление от собственной газовой котельной мощностью 4,5 МВт. Территория огорожена, охраняется, на въезде КПП. Удобный подъездные пути для большегрузного транспорта. Сдача в аренду от ИП (УСН). Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.	2 625 000,00	350,00	https://www.avito.ru/vysokovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_7500_m2_30_000_m_7484420820?context=H4sIAAA...
10	Московская обл., г.о. Клин, д. Ясенево, 74с4	2200,00	Лот №965815 Предложение от Собственника! 🔥 Аренда помещения пл. 2200 м2 под склад, пищевое производство, производство, теплый склад, офис и склад Клин Ленинградское шоссе в складском комплексе. Сдаем в аренду производственно-складское помещение общей площадью 2200 м2 рядом с г. Клин. Помещение отапливаемое с обеспыленными полами и высотой потолков от 4 до 10 м. Для погрузо-разгрузочных работ есть 2 ворот с подъездом еврофуры и пандус. Рядом с помещением прилегающая обособленная территория с асфальтовым покрытием. Подведено центральное водоснабжение, канализация - септик, электрические мощности - 200 кВт с возможностью увеличения. В сдаваемую площадь входят административно-бытовые помещения и санузлы. Автономная территория позволяет организовать круглосуточную работу. Ранее в здании было чистое производство, поэтому помещение можно использовать под склад, аптечный склад, чистое производство, в т.ч. пищевое. Территория комплекса расположена непосредственно у второго бетонного кольца - А108 недалеко от Ленинградского шоссе и магистрали М11. Расположение помещения позволяет не только выстроить удобные логистические потоки, но и привлекать для работы трудовые ресурсы г. Клин. Договор прямой аренды от собственника. Приветствуется долгосрочное сотрудничество. Помещение можно использовать под: Склад, Производство, Цех Стоимость аренды: 4680 руб/м2/год (858000 руб в месяц) В цену включено: эксплуатационные расходы. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!	858 000,00	390,00	https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_2200_m2_pod_sklad_pishevoe_7733783866?context=H4sIAAA...
11	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, СНТ Старо, 14	3800,00	Здание разделено на секции с отдельными входами, огороженный территория, асфальтированная площадка, все центральные коммуникации, электроэнергия в избытке. Отдаем целиком под любой вид деятельности.	1 700 000,00	447,37	https://www.avito.ru/iksha/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_712444365?context=H4sIAAA...
12	Московская обл., Клин, Волоколамское ш., 25/5	1900,00	Сдам производственное помещение на промышленной площадке г. Клин. Помещение 1900 кв.м., высокие потолки (12 метров), ширина помещения 18 метров без столбов и перегородок, кранбалка 10 тонн, антипылевые полы, два въезда в помещение с разных сторон, электричество, вода и канализация заведены, газ будет введен в 2026 году.	950 000,00	500,00	https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1900_m_7778566162?context=H4sIAAAAAAAAA...



№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
13	Московская обл., Клин, ул. Маяковского, 37А	2870,00	Производственно-складской комплекс В аренду сдается производственноскладской комплекс от собственника, прямая аренда (без комиссии и посредников). Комплекс состоит из здания площадью 2600 м2, свободная планировка с возможностью разделения перегородками в зависимости от необходимой площади, и отдельно стоящего сооружения площадью 270 м2. Высота в чистоте (до ферм) – 6 м., до кровли - 7 м. Количество ворот: 5 шт. у комплекса 2600 м2 и 1 шт. у здания 270 м2. Здания построены из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, обеспечивающих надежную теплоустойчивость. Пол бетонный. Помещения находятся на огороженной и охраняемой территории с круглосуточным наблюдением. Прилегающая благоустроенная территория, подходящая для маневрирования большегрузного транспорта. Расстояние от Ленинградского шоссе - 400 м., от Москвы - 70 км., что обеспечивает высокие логистические возможности для бизнеса. Возможность производства и складирования продукции в пределах одного комплекса. Коммуникации: электроснабжение 150 кВт, централизованное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение. Индивидуальные условия - все потребности и пожелания обсуждаются для подбора наиболее выгодного варианта. Количество парковочных мест - 5	1 435 000,00	500,00	https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2870_m_7794861432?context=H4slAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJs2...
Минимальное значение, руб./кв.м.					48,07	
Максимальное значение, руб./кв.м.					500,00	
Среднее значение, руб./кв.м.					286,28	
Медианное значение, руб./кв.м.					276,00	

Выводы: согласно таблице представленной выше, арендная ставка производственно-складских объектов, наиболее сопоставимых с объектом аренды по основным характеристикам, может варьироваться от 48,07 руб./кв.м/месяц до 500,00 руб./кв.м/месяц, при среднем значении 286,28 руб./кв.м/месяц (без учета индивидуальных особенностей объектов и скидки на торг).



4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

В общем случае наиболее значимыми ценообразующими факторами для объектов коммерческого назначения, определяющих их стоимость, являются:

Таблица 16 – Ценообразующие параметры рынка коммерческой недвижимости

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Передаваемые имущественные права	0-30
2	Условия финансирования	0-30
3	Условия сделки	0-30
4	Рыночные условия	0-30
5	Местоположение (район города и т.д.)	0-30
6	Физические характеристики:	
6.1	Техническое состояние	0-30
6.2	Общая площадь	0-30
6.3	Материал стен	0-30
7	Экономические характеристики	
7.1	Состав арендной ставки	0-30
7.2	Наличие инфраструктуры	0-30
8	Вид использования	0-30
9	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	0-30

При расчете корректировок в рамках настоящего Отчета Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Использование корректировок, превышающих 30%, не рекомендуется, поскольку можно сделать вывод, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки. Исключение могут составить отдельные ситуации, когда оценивается объект, характеризующийся крайне низким спросом, когда данных по более близким объектам – аналогам собрать не представляется возможным. В этом случае рекомендуется приводить подробное обоснование используемых корректировок. Кроме того, результаты оценки, полученные с использованием корректировочных коэффициентов, превышающих 30-процентный порог, могут использоваться как индикативные. В этом случае они могут предостеречь оценщика от ошибок, которые возможны в случае некорректного использования метода парных продаж.

Источник: Рекомендации к использованию в практической работе по оценке недвижимости к Справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Под редакцией Лейфера Л. А.

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

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

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



в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

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

Источник: <https://statrelt.ru/downloads/2025-11.pdf>



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ

5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

При выборе метода оценки учитываются следующие основные факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины права временного владения и пользования на условиях аренды объектом недвижимости объектом оценки является совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета права временного владения и пользования на условиях аренды являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке права временного владения и пользования на условиях аренды представляет собой, т.н., «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Учитывая значительную погрешность расчетов при определении операционных расходов по объекту недвижимости и отсутствие возможности сопоставления данной статьи с рыночными



данными, ограниченное предложение объектов подобного функционального назначения в районе расположения объекта оценки, предполагаемых к одновременной продаже и аренде (т.е. отсутствие возможности расчета ставки капитализации методом рыночной выжимки), расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды недвижимым имуществом, ввиду необъективности итогового результата, в рамках настоящего Отчета не проведен.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Таким образом, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения величины права временного владения и пользования на условиях аренды недвижимым имуществом, т.к. предложение объектов подобного функционального назначения на рынке выявлены.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Учитывая отсутствие ретроспективной и прогнозной информации о финансовой деятельности Заказчика в арендуемых помещениях, Оценщик считает некорректным применение доходного подхода для определения величины рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объектами недвижимого имущества.

5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании



объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

5.2.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Учитывая значительную погрешность расчетов при определении операционных расходов по объекту недвижимости и отсутствие возможности сопоставления данной статьи с рыночными данными, ограниченное предложение объектов подобного функционального назначения в районе расположения объекта оценки, предполагаемых к единовременной продаже и аренде (т.е. отсутствие возможности расчета ставки капитализации методом рыночной выжимки), расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды за пользование недвижимым имуществом, ввиду необъективности итогового результата, в рамках настоящего Отчета не проведен.

5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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.

5.3.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или переданы в аренду.

Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель (арендатор) за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи (передачи в аренду). Если такие объекты на рынке продаж/аренды отсутствуют, сравнительный подход неприемлем.



Любое отличие условий продажи/аренды сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении сравнительного подхода должна использоваться достоверная информация о сделках купли-продажи (передачи в аренду). Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж/аренды заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен/ставок аренды или исключения из сравниваемого списка.

Согласно ФСО № 7 основными элементами сравнения, по которым выполняется корректировка цен/ставок аренды аналогов, являются:

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

Корректировка цен/арендной ставки аналогов выполняется в 2 этапа. На первом этапе выполняются корректировки цен/арендной ставки аналогов по первым 5 элементам сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены/арендной ставки аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k.$$

Корректируется цена продажи/арендной ставки сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.



Объектом оценки является право временного владения и пользования на условиях договора аренды производственно-складским комплексом (ПСК), включающим в себя объекты недвижимости, сооружения и движимое имущество. В качестве аналогов используются производственно-складские комплексы, также имеющие в своем составе указанные объекты.

Поскольку при сдаче в аренду ПСК в предложениях (офертах) наиболее типичным является указание стоимости аренды 1 кв.м. общей площади объектов капитального строительства, в качестве критерия сравнения выбрана стоимость аренды 1 кв.м зданий в составе ПСК, как наиболее распространенного вида единицы измерения в рассматриваемом сегменте. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м аренды объектов-аналогов.

Описание основных характеристик аналогов производилось из текста объявления, а также из дополнительного собеседования с представителями агентств недвижимости или собственника.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже (сдаче в аренду) сопоставимых объектов.

По результатам проведенного анализа (р. 4 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость аренды объекта оценки.

Информация об офертах объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже/аренде объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к Отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 4.4 настоящего Отчета, таким как местоположение, общая площадь, подъездные пути, капитальность здания, т.е. по ценообразующим параметрам, оказывающим наиболее значительное влияние на ставку аренды в рассматриваемом сегменте.

Таким образом, в качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к аренде объекты недвижимости:



Таблица 17 – Аналоги, принятые в расчет

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь ОКС, кв.м	Физическое состояние	Подъездные пути	Наличие отопления	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	Состав ставки аренды	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м/мес. с НДС	Условия рынка	Источник информации
Объект оценки	производственно-складское	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	право владения и пользования на условиях аренды	638,70	удовлетворительное	авто, ж/д	нет	нет	без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей				
	производственно-складское	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	право владения и пользования на условиях аренды	2823,90	удовлетворительное	авто, ж/д	нет	нет	без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей				
	производственно-складское	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	право владения и пользования на условиях аренды	50,00	удовлетворительное	авто, ж/д	нет	нет	без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей				
	производственно-складское	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	право владения и пользования на условиях аренды	800,50	удовлетворительное	авто, ж/д	нет	нет	без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей				
Аналог № 1	производственно-складское	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	право владения и пользования на условиях аренды	6700,00	удовлетворительное	авто	нет	нет	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	1 500 000,00	223,88	08.12.2025, актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7803330807?context=H4slAAAAAAlAwEfAODYTToxOntzOjEz...
Аналог № 2	производственно-складское	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	право владения и пользования на условиях аренды	1537,00	удовлетворительное	авто	нет	нет	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	424 212,00	276,00	13.10.2025, актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/solnecnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_prodazha_proizvodstvenno_skladskogo_komp_738

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь ОКС, кв.м	Физическое состояние	Подъездные пути	Наличие отопления	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	Состав ставки аренды	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м/мес. с НДС	Условия рынка	Источник информации
													1786631?context=H4slAAAAAAAwEFAOD_YT...
Аналог № 3	производственно-складское	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4	право владения и пользования на условиях аренды	3163,00	удовлетворительное	авто	да	видеонаблюдение, ОПС	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	989 300,00	312,77	30.11.2025, актуально на дату оценки возможен торг	https://www.avito.ru/yahroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvovsklad_d_3_163_m_7449710978?context=H4slAAAAAAAwEFAOD_YT...



Таблица 18 – Расчет рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды здания
«Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Цена предложения, руб./кв.м/мес.		223,88	276,00	312,77
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		08.12.2025, актуально на дату оценки возможен торг	13.10.2025, актуально на дату оценки возможен торг	30.11.2025, актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-9,70	-9,70	-9,70
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	202,16	249,23	282,43
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью
к-т	0,76	0,76	0,76	0,76
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Подъездные пути	авто, ж/д	авто	авто	авто
к-т	1,00	0,88	0,88	0,88
Величина корректировки, %		13,64	13,64	13,64
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Общая площадь ОКС, кв.м	638,70	6 700,00	1 537,00	3 163,00
Величина корректировки, %	-	14,00	8,00	8,00
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления	нет	нет	нет	да
к-т	0,79	0,79	0,79	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	-21,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав ставки аренды	без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей
к-т	0,821	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	-17,90	-17,90	-17,90
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Функциональное назначение	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00



Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	видеонаблюдение, ОПС
к-т	1,00	1,00	1,00	1,07
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-6,54
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		9,74	3,74	-23,80
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.		221,85	258,55	215,21
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м./мес.		-2,03	-17,45	-97,56
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-0,91	-6,32	-31,19
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		8,79	3,38	-40,89
Коэффициент вариации, %	10,07			
Весовой коэффициент	1,00	0,38	0,36	0,26
Рыночная ставка, руб./кв.м./мес. (с НДС)	233,34			
Рыночная стоимость, руб./мес. (с НДС)	149 034,00			

Таблица 19 – Расчет рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды здания «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Цена предложения, руб./кв.м/мес.		223,88	276,00	312,77
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		08.12.2025, актуально на дату оценки возможен торг	13.10.2025, актуально на дату оценки возможен торг	30.11.2025, актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-9,70	-9,70	-9,70
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	202,16	249,23	282,43
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью
к-т	0,76	0,76	0,76	0,76
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00



Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Подъездные пути	авто, ж/д	авто	авто	авто
к-т	1,00	0,88	0,88	0,88
Величина корректировки, %		13,64	13,64	13,64
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Общая площадь ОКС, кв.м	2 823,90	6 700,00	1 537,00	3 163,00
Величина корректировки, %	-	5,00	0,00	0,00
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления	нет	нет	нет	да
к-т	0,79	0,79	0,79	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	-21,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав ставки аренды	без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей
к-т	0,821	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	-17,90	-17,90	-17,90
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	видеонаблюдение, ОПС
к-т	1,00	1,00	1,00	1,07
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-6,54
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		0,74	-4,26	-31,80
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.		203,66	238,61	192,62
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м/мес.		-20,22	-37,39	-120,15
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-9,03	-13,55	-38,41
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		0,67	-3,85	-48,11
Коэффициент вариации, %	11,34			
Весовой коэффициент	1,00	0,38	0,36	0,26
Рыночная ставка, руб./кв.м/мес. (с НДС)	213,37			
Рыночная стоимость, руб./мес. (с НДС)	602 536,00			

Таблица 20 – Расчет рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды здания «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Цена предложения, руб./кв.м/мес.		223,88	276,00	312,77
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00



Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		08.12.2025, актуально на дату оценки возможен торг	13.10.2025, актуально на дату оценки возможен торг	30.11.2025, актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-9,70	-9,70	-9,70
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	202,16	249,23	282,43
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью
к-т	0,76	0,76	0,76	0,76
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Подъездные пути	авто, ж/д	авто	авто	авто
к-т	1,00	0,88	0,88	0,88
Величина корректировки, %		13,64	13,64	13,64
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Общая площадь ОКС, кв.м	50,00	6 700,00	1 537,00	3 163,00
Величина корректировки, %	-	26,00	19,00	19,00
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления	нет	нет	нет	да
к-т	0,79	0,79	0,79	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	-21,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав ставки аренды	без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов без учета коммунальных платежей
к-т	0,821	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	-17,90	-17,90	-17,90
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	видеонаблюдение, ОПС
к-т	1,00	1,00	1,00	1,07
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-6,54
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		21,74	14,74	-12,80
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.		246,11	285,97	246,28
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м/мес.		22,23	9,97	-66,49
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		9,93	3,61	-21,26



Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		19,63	13,31	-30,96
Коэффициент вариации, %	8,85			
Весовой коэффициент	1,00	0,34	0,36	0,30
Рыночная ставка, руб./кв.м/мес. (с НДС)	260,51			
Рыночная стоимость, руб./мес. (с НДС)	13 026,00			

Таблица 21 – Расчет рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды здания «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Цена предложения, руб./кв.м/мес.		223,88	276,00	312,77
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды	право владения и пользования на условиях аренды
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	223,88	276,00	312,77
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		08.12.2025, актуально на дату оценки возможен торг	13.10.2025, актуально на дату оценки возможен торг	30.11.2025, актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-9,70	-9,70	-9,70
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	202,16	249,23	282,43
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Московская область, Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, Волоколамск, Ямская ул., 37с8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, Яхрома, Профессиональная ул., 4
Статус населенного пункта	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью	райцентры с развитой промышленностью
к-т	0,76	0,76	0,76	0,76
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Подъездные пути	авто, ж/д	авто	авто	авто
к-т	1,00	0,88	0,88	0,88
Величина корректировки, %		13,64	13,64	13,64
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Общая площадь ОКС, кв.м	800,50	6 700,00	1 537,00	3 163,00
Величина корректировки, %	-	14,00	8,00	8,00
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие отопления	нет	нет	нет	да
к-т	0,79	0,79	0,79	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	-21,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Состав ставки аренды	без учета эксплуатационных расходов, без учета	с учетом эксплуатационных расходов без учета	с учетом эксплуатационных расходов без учета	с учетом эксплуатационных



Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	коммунальных платежей	коммунальных платежей	коммунальных платежей	расходов без учета коммунальных платежей
к-т	0,821	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	-17,90	-17,90	-17,90
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	видеонаблюдение, ОПС
к-т	1,00	1,00	1,00	1,07
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-6,54
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		9,74	3,74	-23,80
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м/мес.		221,85	258,55	215,21
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Итоговое значение корректировок, руб./кв.м./мес.		-2,03	-17,45	-97,56
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-0,91	-6,32	-31,19
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		8,79	3,38	-40,89
Коэффициент вариации, %	10,07			
Весовой коэффициент	1,00	0,38	0,36	0,26
Рыночная ставка, руб./кв.м./мес. (с НДС)	233,34			
Рыночная стоимость, руб./мес. (с НДС)	186 789,00			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права временного владения и пользования на типичных условиях договора аренды.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права временного владения и пользования на типичных условиях договора аренды, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта аренды), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права временного владения и пользования на типичных условиях договора аренды, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки (передаче в аренду) и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг принята в размере среднего значения для универсальных

производственно-складских объектов группы Б: (-)5,0%.

Таблица 22

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,4%	5,9%	14,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	9,4%	5,5%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	6,6%	16,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	9,6%	20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,5%	7,3%	15,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,7%	5,3%	14,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	8,7%	5,0%	12,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,2%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,5%	7,4%	17,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,0%	6,2%	13,7%

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024.

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., с. 486

5. Корректировка на местоположение

- Статус населенного пункта - объект оценки и объекты-аналоги расположены в сходных по статусу населенных пунктах, корректировка не проводилась.

Таблица 23

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94	
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73	
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61	
Удельная арендная ставка				
Областной центр	1,00	1,00	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94	
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,74	
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61	

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024.

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., с. 106

- Наличие железнодорожной ветки - объект оценки, в отличие от объектов-аналогов располагает ж/д веткой, корректировка проводилась на основании следующего источника:

Таблица 24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,81	0,95

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024.

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., с. 183

6. Физические характеристики:

- Общая площадь – объект оценки и объекты-аналоги различаются по площади, предлагаемой в аренду. Корректировка проведена на основании следующего источника:

Таблица 25

Площадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки							
<300	1,00	1,06	1,10	1,19	1,26	1,31	1,35
300-500	0,94	1,00	1,04	1,12	1,18	1,24	1,27
500-1000	0,91	0,96	1,00	1,08	1,14	1,19	1,22
1000-5000	0,84	0,89	0,92	1,00	1,05	1,10	1,13
5000-10000	0,79	0,84	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07
10000-20000	0,76	0,81	0,84	0,91	0,96	1,00	1,02
>20000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024.

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., с. 248

- Наличие отопления – объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2 не имеют отопления, в отличие от объекта-аналога № 3 - необходимо провести корректировку. Корректировка проведена согласно таблице:

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,81	0,75	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,79	0,73	0,85

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024.

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., с. 272

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект аренды и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

- Состав арендной ставки – согласно Заданию на оценку, объект оценки рассматривается без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей, а подобранные объекты-аналоги предлагаются с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей. Корректировка на наличие эксплуатационных платежей проведена согласно таблице:

Таблица 27

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%

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2024.

Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., с. 82

Учитывая тот факт, что Заказчиком не предоставлен состав эксплуатационных расходов, требуемый к учету, оценщик принимает к расчету данные на основании рынка (наиболее типичные расходы). Корректировка принята в размере (-)17,9%.

8. Вид использования

Объект аренды и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Наиболее эффективное использование объектов соответствует текущему. Корректировка по

данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

В составе объекта оценки, а также объектов-аналогов № 1,2 отсутствуют компонент, не входящие в состав недвижимости. Объект-аналог № 3 предлагается к аренде с системой видеонаблюдения и ОПС, оборудованы отдельные и общие санузлы, кухни, раздевалки. Корректировка по данному параметру проведена согласно источнику:

Таблица 28

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,14	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07

Источник: <https://statrile.ru/>

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок, внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$U_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1), \text{ где}$$

U_B – удельный вес аналога

I – абсолютная величина суммарной поправки

n – количество аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды объектами недвижимого имущества, расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21, составила, в рамках сравнительного подхода, на дату оценки: **951 385,00 (Девятьсот пятьдесят одна тысяча триста восемьдесят пять) рублей 00 копеек в месяц (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС 22% и платности земли).**

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

Учитывая цели и задачи оценки, согласно Техническому заданию № 61 к Договору 40/23 от 27.03.2023 в рамках настоящего Отчета проведен расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования отдельными объектами в составе единого объекта аренды на основании доли каждого объекта по балансовой стоимости, представленной Заказчиком в Справке от 14.11.2025 № 325/Б (см. раздел «Приложения» настоящего Отчета).

Таблица 29

№ п/п	Объект аренды	Балансовая стоимость, руб.	Доля	Право временного владения и пользования на условиях аренды, руб./мес. с НДС (22%)	Сумма НДС (22%), руб./мес.	Право временного владения и пользования на условиях аренды, руб./мес. без НДС (22%)
1	Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	3 812 299,84	0,140	133 384,18	24 052,88	109 331,30
2	Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	10 204 964,04	0,375	357 045,28	64 385,21	292 660,07
3	Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	742 195,52	0,027	25 963,30	4 681,91	21 281,39
4	Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу:	1 564 587,10	0,058	54 742,69	9 871,63	44 871,06



№ п/п	Объект аренды	Балансовая стоимость, руб.	Доля	Право временного владения и пользования на условиях аренды, руб./мес. с НДС (22%)	Сумма НДС (22%), руб./мес.	Право временного владения и пользования на условиях аренды, руб./мес. без НДС (22%)
	Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21					
5	Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяжённостью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	3 655 841,92	0,134	127 904,20	23 064,69	104 839,51
6	Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	483 261,96	0,018	16 906,11	3 048,64	13 857,47
7	Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	483 261,96	0,018	16 906,11	3 048,64	13 857,47
8	Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	6 245 995,96	0,230	218 533,13	39 407,61	179 125,52
	ИТОГО	27 192 408,30	1,00	951 385,00	171 561,21	779 823,79

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21, на дату оценки составила (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС⁵ и платности земли):

Таблица 30

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	208,84	37,66	171,18
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	133 384,18	24 052,88	109 331,30

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	126,44	22,80	103,64
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	357 045,28	64 385,21	292 660,07

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
---------------	--	----------------------------	--

⁵ Основная ставка налога на добавленную стоимость (НДС) с 1 января 2026 года увеличена с 20 до 22% (Источник: https://www.nalog.gov.ru/rn25/news/activities_fts/16596495/)



Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	519,27	93,64	425,63
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	25 963,30	4 681,91	21 281,39

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	153,34	27,65	125,69
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	54 742,69	9 871,63	44 871,06

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяжённостью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	127 904,20	23 064,69	104 839,51

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	273,00	49,23	223,77
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	218 533,13	39 407,61	179 125,52



5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

5.4.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по доходному подходу могут быть недостоверными. Учитывая отсутствие ретроспективной и прогнозной информации о финансовой деятельности Заказчика в арендуемых помещениях, Оценщик считает некорректным применение доходного подхода для определения величины рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды объектами недвижимого имущества.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5,0–10,0%, если дата сделки купли–продажи близка к дате оценки.

Поскольку есть несколько подходов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса. Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае.

Рыночная стоимость при оценке объекта предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения.

При этих условиях возможно выведение средней цены или каких–либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого объекта.

При согласовании результатов всех используемых подходов использовался метод «Субъективного взвешивания» и важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке основного средства, как указывалось ранее являются:

- достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (А);
- способность учитывать конъюнктуру рынка (Б);
- способность учитывать специфические особенности объекта (В).

Все три критерия обладают одинаковой значимостью для данного объекта оценки.

Исходя из 10-ти балльной системы, экспертно присваиваем баллы каждому из использованных подходов.

Таблица 31 – Согласование результатов

Наименование подхода оценки	Критерий			Сумма по строке	Удельный вес	Стоимость, руб.	Итоговая величина права временного владения и пользования на условиях аренды, руб./мес. с НДС (22%)
	А	Б	В				
Затратный	-	-	-	-	-	-	951 385,00
Сравнительный	10,00	10,00	10,00	30,0	1,00	951 385,00	
Доходный	-	-	-	-	-	-	
Итоговая величина				30	1,00	-	

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21, на дату оценки составила (без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, с учетом НДС⁶ и платности земли):

Таблица 32

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Гараж» с кадастровым номером 50:09:0080701:502, площадью 638,7 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	208,84	37,66	171,18
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	133 384,18	24 052,88	109 331,30

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
---------------	--	----------------------------	--

⁶ Основная ставка налога на добавленную стоимость (НДС) с 1 января 2026 года увеличена с 20 до 22% (Источник: https://www.nalog.gov.ru/rn25/news/activities_fts/16596495/)



Нежилое здание «Здание» с кадастровым номером 50:09:0080701:1003, площадью 2 823,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	126,44	22,80	103,64
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	357 045,28	64 385,21	292 660,07

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Нежилое здание «Контрольно-технический пункт» с кадастровым номером 50:09:0080701:505, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	519,27	93,64	425,63
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	25 963,30	4 681,91	21 281,39

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение (Навес № 2)» с кадастровым номером 50:09:0080701:996, площадью 357 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	153,34	27,65	125,69
	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	54 742,69	9 871,63	44 871,06

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение Ограждение территории «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:955, протяжённостью 1014 м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	127 904,20	23 064,69	104 839,51

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1004, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
Сооружение обороны «Сооружение» с кадастровым номером 50:09:0080701:1005, объёмом 50 куб. м, расположенное по адресу: Московская область, г.Солнечногорск, ул.Разина, д.21	16 906,11	3 048,64	13 857,47

Объект аренды	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./кв.м./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./кв.м./мес. без НДС
	273,00	49,23	223,77

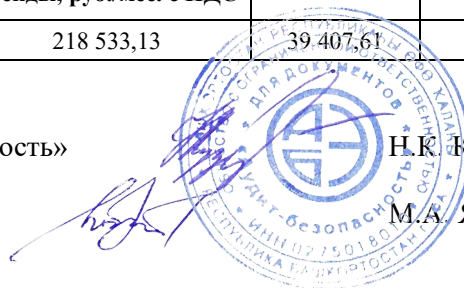
Нежилое здание «Склад» с кадастровым номером 50:09:0080701:508, площадью 800,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. с НДС	Сумма НДС, руб./мес.	Право пользования (владения) на условиях аренды, руб./мес. без НДС
	218 533,13	39 407,61	179 125,52

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность»

Оценщик

Н.К. Кузнецова

М.А. Япаров





7. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1.	Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
2.	Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
3.	Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4.	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5.	Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
6.	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
7.	Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
8.	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
9.	Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
10.	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11.	Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
12.	Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
13.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.
14.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
15.	Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
16.	Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
17.	Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
18.	Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
19.	Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
20.	Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
21.	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Прилагаются
Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов	Прилагается
Заключения специальных экспертиз	Не требуется
Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Прилагаются

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2025, поступившего на рассмотрение 10.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУИИ-001/2025-205236707			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:502		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 288:082-5236/1; Условный номер 50-50-09/062/2007-170		
Местоположение:	Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Раина, д. 21		
Площадь:	638.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб.:	3846966.2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0080701:38		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:09:0080701:852		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A85A5995078C76039D2DFA052E9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-205236707			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:502	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 27.11.2006	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599507BC786039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236707			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:502	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:502-50/009/2020-2 21.02.2020 16:55:37
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 50-50-09/062/2007-170 22.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAR5A599507BC786039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236707			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:502	
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: 0091AAB5A5X99307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1			Всего разделов: 5	
					Всего листов выписки: 7	
10.11.2025г. № КУ ВИ-001/2025-205236707						
Кадастровый номер:		50:09:0080701:502				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:09:0080701:852	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	638.7

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236707			
Кадастровый номер: 50:09:0080701:502		Номер этажа (этажей): 01	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2025, поступившего на рассмотрение 10.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236768			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:505		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 288:082-5236; Условный номер 50-50-09/062/2007-175
Местоположение:	Московская область, р-н. Солнечногорский, г. Солнечногорск, ул. Раина, д. 21
Площадь:	50
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контрольно-технический пункт
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	543094.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0080701:38
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A5995078C76039D2DFA052E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236768			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:505	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 27.11.2006	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A5995078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236768			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:505	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:505-50/009/2020-2 21.02.2020 16:40:19
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 50-50-09/062/2007-175 22.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAB5A5993078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	



Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236768			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:505	
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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236768			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:505	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0091AAR5A589507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г.	
Кадастровый номер:	50:09:0080701:508
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 288-082-5236-3; Инвентарный номер 288:082-5236/3; Условный номер 50-50-09/062/2007-172
Местоположение:	Московская область, р-н. Солнечногорский, т. Солнечногорск, ул. Ракина, д. 21
Площадь, м2:	800,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1987
Кадастровая стоимость, руб:	10068903,58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0080701:59
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:09:0080701:854
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAB5A5995078C76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г.			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:508	
Получатель выписки:		Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A899307BC766039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г.			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:508	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:508-50/009/2020-2 21.02.2020 16:54:22
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 50-50-09/062/2007-172 22.11.2007 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 0091AAB5A5X99307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			



Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г.			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:508	
10	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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A399307BC766039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г.			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:508	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAR5A589507BCE6B39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2025, поступившего на рассмотрение 10.11.2025, 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: 4	Всего листов выписки: 8
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:955		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Раина, д. 21		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	1014	в метрах
Назначение:	Отражение территории		
Наименование:	Сооружение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1988		
Кадастровая стоимость, руб.:	618367.22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0000000:191209		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:955	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Записев Олег Журапович, дата завершения кадастровых работ: 29.03.2013	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия: с 28.03.2008; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Общество с ограниченной ответственностью "ФОРМА-СТРОЙ". 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 (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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: 4	Всего листов выписки: 8
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:955	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:955-50/009/2020-2 21.02.2020 16:43:18
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 50-50-09/082/2014-832 25.08.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAB5A5993078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Лист 4

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:955	
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: 0091AAB5A5X99307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:955	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A598507BC7E8D392DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026					
		полное наименование должности инициалы, фамилия			

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:955	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
	2	3	4	5	6	7
1	515733.77	2157118.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	515752.4	2157129.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	515717.15	2157141.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	515719.35	2157149.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	515622.68	2157186.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	515605.05	2157190.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	515578.28	2157197.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	515567.23	2157181.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	515478.41	2157190.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	515479.81	2157206.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	515381.3	2157218.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	515343.42	2157190.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A5993078C76039D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Лист 7

Сооружение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
10.11.2025г. № КУВН-001/2025-205236717							
Кадастровый номер:				50:09:0080701:955			
13	515357.86	2157109.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	515373.04	2157051.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	515418.15	2157072.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	515467.23	2157098.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	515487.7	2157058.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	515490.12	2157059.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	515511.42	2157069.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	515551.42	2157004.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	515636.26	2157056.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	515646.73	2157064.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	515733.77	2157118.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	515678.07	2157084.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	515694.78	2157094.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A3993078C76039D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236717						
Кадастровый номер:				50:09:0080701:955		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599507BC7B6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2025, поступившего на рассмотрение 10.11.2025, 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: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:996		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, улица Разина, дом 21		
Площадь:	357		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	площадь	357	в квадратных метрах
	площадь застройки	357	в квадратных метрах
Назначение:	сооружения обороны		
Наименование:	Сооружение (Навес №2)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	-, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	280244,1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0080701:59		
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		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A5993078C76039D1DFA05289A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:996		
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:	Коженикова Алла Игоревна, дата завершения кадастровых работ: 15.10.2013		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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 (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599507BC76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:996	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:996-50/009/2020-2 21.02.2020 16:41:57
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 50-50-09/088/2014-201 21.08.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAB5A5993078C76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Лист 4

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:996	
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: 0091AAB5A5X99307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:996	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A589507BCE6D39D2DFA03278A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



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

Сооружение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745							
Кадастровый номер:				50:09:0080701:996			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-50, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			N1	N2	
	2	3	4	5	6	7	
1	515660.9	2157136.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	515660.52	2157146.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	515625.02	2157145.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	515625.41	2157135.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	515660.9	2157136.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A5993078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236745						
Кадастровый номер:			50:09:0080701:996			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599507BC7B6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2025, поступившего на рассмотрение 10.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:1003		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-00/001/2014-12733		
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, улица Рязина, дом 21		
Площадь:	2823.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	31822287.51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0080701:59		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAB5A5995078C76039D1DFA05289A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		



Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1003	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Кожевникова Алла Игоревна, дата завершения кадастровых работ: 14.08.2014	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
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 (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A5995078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1003	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:1003-50:009/2020-2 21.02.2020 16:56:42
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 50-50-00/001/2014-12733 28.11.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAB5A5993078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1003	
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: 0091AAB5A5X99307BC766039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1003	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0091AAR5A589507BCE6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		



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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 7						
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766						
Кадастровый номер:			50:09:0080701:1003			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	515678.07	2157084.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	515668.08	2157100.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	515636.75	2157080	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	515646.73	2157064.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	515678.07	2157084.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A5993078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236766						
Кадастровый номер:				50:09:0080701:1003		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599507BC7B6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2025, поступившего на рассмотрение 10.11.2025, 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: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:1004		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, улица Разина, дом 21		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	объем	50	в кубических метрах
Назначение:	сооружения обороны		
Наименование:	Сооружение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1995		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	163933.82		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0080701:59		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1004	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Кожевникова Алла Игоревна, дата завершения кадастровых работ: 18.08.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружениях; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1004	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:1004-50:009/2020-2 21.02.2020 16:50:23
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 50-50/001-50/001/002/2015-6057/1 11.03.2015 11:25:46
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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAB5A5995078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	



Лист 4

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1004	
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: 0091AAB5A5X99307BC766039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1004	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
50:09:0080701:955			
Масштаб 1:10	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A599507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 7						
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728						
Кадастровый номер:			50:09:0080701:1004			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	515478.35	2157126.39	0.5	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236728						
Кадастровый номер:				50:09:0080701:1004		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599507BC76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.11.2025, поступившего на рассмотрение 10.11.2025, 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: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692			
Кадастровый номер:	50:09:0080701:1005		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0080701		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, улица Разина, дом 21		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	объем	50	в кубических метрах
Назначение:	сооружения обороны		
Наименование:	Сооружение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1995		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	163933.82		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0080701:59		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1005	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Кожевникова Алла Игоревна, дата завершения кадастровых работ: 18.08.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружениях; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кабардин Роман Евгеньевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAB5A5X99307BC76D39D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026				инициалы, фамилия	

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1005	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:09:0080701:1005-50:009/2020-2 21.02.2020 16:51:21
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 50-50/001-50/001/002/2015-6054/1 11.03.2015 11:00:26
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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 0091AAB5A5995078C76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	



Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1005	
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: 0091AAB5A5X99307BC76D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692			
Кадастровый номер:		50:09:0080701:1005	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:10	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 0091AAR5A599507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		
полное наименование должности		инициалы, фамилия



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

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692						
Кадастровый номер:			50:09:0080701:1005			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	515472.39	2157123.47	0.5	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599307BC76039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
10.11.2025г. № КУВИ-001/2025-205236692						
Кадастровый номер:				50:09:0080701:1005		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB5A599507BC7B6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

*Ирина
М. Мель
21/08/2019*

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(ГУ РОСИМУЩЕСТВА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

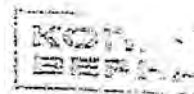
РАСПОРЯЖЕНИЕ

Москва

от «04» авг 2019г.№ 656-Р

**О закреплении федерального движимого и недвижимого имущества
на праве оперативного управления за федеральным государственным
автономным учреждением «Управление имуществом специальных
проектов» Министерства обороны Российской Федерации**

В соответствии со статьями 125, 209, 296 и 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05 марта 2009 г. № 66, во исполнение поручения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 06 августа 2019 г. № СА-06/25975, с учетом согласий федерального казенного учреждения «Войсковая часть 68542» от 14 мая 2019 г. № 11/12-1275, № 11/12-1276 и от 06 ноября 2019 г. № 11/12-2896, с согласия федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации от 17 июля 2019 г. № 1405/19, с согласования Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации



от 04 марта 2019 г. № 106/694 и от 03 июля 2019 г. № 141/19521, а также с согласования Главного управления специальных программ Президента Российской Федерации от 25 марта 2019 г. № А41/72-432 и от 03 июня 2019 г. № А41/72-743:

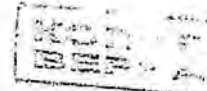
1. С учетом отказа от права оперативного управления федерального казенного учреждения «Войсковая часть 68542» (ИНН 5044010164):

- прекратить право оперативного управления федерального казенного учреждения «Войсковая часть 68542» и закрепить на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации (ИНН 7734121555) федеральное имущество, согласно приложению № 1 и № 2 к настоящему распоряжению.

2. Федеральному казенному учреждению «Войсковая часть 68542» и федеральному государственному автономному учреждению «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации обеспечить в установленном законодательством порядке фактическую передачу федерального имущества, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения и государственную регистрацию прав на федеральное недвижимое имущество (приложение № 1).

3. Федеральному казенному учреждению «Войсковая часть 68542» и федеральному государственному автономному учреждению «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации в двухнедельный срок с даты подписания акта приема-передачи в установленном порядке представить в территориальные управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по месту регистрации юридических лиц необходимые документы, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2007 г. № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 16 июня 2015 г. № 590), на федеральное имущество, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения, для внесения изменений в реестр федерального имущества.

3



4. Федеральному государственному автономному учреждению «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации:

- обеспечить оформление земельно-правовых отношений;
- обеспечить эффективное и целевое использование имущества, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения;

5. Федеральному казенному учреждению «Войсковая часть 68542» и федеральному государственному автономному учреждению «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации в установленном порядке уведомить Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области об исполнении настоящего распоряжения.

Врио руководителя

Е.С. Порублева

Приложение № 1 к распоряжению
Территориального управления
Росимущества в Московской области
от «04» 12 2019 № 656-Р

Перечень недвижимого имущества, закрепляемого на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением
«Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны
Российской Федерации

№	Наименование и адрес объекта	Кадастровый номер	РНФИ
1	Тараж ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:502	П12510063182
2	Комплексное здание ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:1003	В12510031951
3	Контрольно-технический пункт ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:505	П12510063188
4	Навес №2 ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:996	В12510031935
5	Ограждение территории прирельсовой базы ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:955	В12510031471
6	Открытая стоянка для автомобилей ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:509	П12510063183
7	Подъездной внутриплощадочный железнодорожный путь промышленного назначения №2 от литеры С2 до тупика ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:503	П12510063186
8	Подъездной внутриплощадочный железнодорожный путь промышленного назначения №1 от стрелки С1 до тупика ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:507	П12510063187
9	Подъездной внутриплощадочный железнодорожный путь промышленного назначения №3 от стрелки С до тупика ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0000000:179530	В12510063189

10	Подъездные дороги и площадки к складам ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:982	B12510031468
11	Пожарный резервуар ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:1004	B12510063737
12	Пожарный резервуар ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:1005	B12510063741
13	Разгрузочная площадка П1, прилегающая к подъездному внутриплощадочному железнодорожному пути промышленного назначения №1 ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0000000:180659	П12510063185
14	Разгрузочная площадка П3, прилегающая к подъездному внутриплощадочному железнодорожному пути промышленного назначения №3 ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0000000:191066	B12510063190
15	Сети канализации ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:985	B12510031469
16	Склад ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:508	П12510063184
17	Трансформаторная подстанция электропитания ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	50:09:0080701:995	B12510063740

Приложение № 2 к распоряжению
Территориального управления
Росимущества в Московской области
от «04» 12. 2019 № 656-Р

Перечень движимого имущества, закрепляемого на праве оперативного
управления за федеральным государственным автономным учреждением
«Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны
Российской Федерации

№	Наименование и адрес объекта	Инвентарный номер	РНФИ
1	Наружные тепловые сети ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	1133109869	П23510042185
2	Н/вольтные электросети и освещение ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	1133109918	П23510042182
3	Оборудование котельной ул. Разина, участок при доме 21, г. Солнечногорск, Московская область	1343119556	П23510038462

В.И.И.И.
т. м.м.м.
21.09.2019

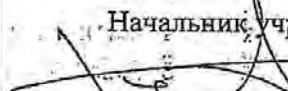


Экз. № 3АКТ № 1/0С

приема-передачи федерального имущества

В соответствии с распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от 4 декабря 2019 года № 656-Р "О закреплении федерального движимого и недвижимого имущества на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации" (далее - Распоряжение), федеральное казенное учреждение "Войсковая часть 68542" (ИНН 5044010164) передает, а федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации (ИНН 7734121555) (далее - ФГАУ "УИСП" Минобороны России) принимает на праве оперативного управления федеральное имущество согласно приложениям № 1 и № 2 к Распоряжению (далее - Объекты).

Ответственность за охрану Объектов возлагается на ФГАУ "УИСП" Минобороны России со дня, следующего за днём подписания настоящего акта приема-передачи федерального имущества.

Передал: От ФКУ "Войсковая часть 68542" Командир части  Г.В. Ерофеев "03" февраля 2020 г.	Принял: От ФГАУ "УИСП" Минобороны России Начальник учреждения  А.Н. Тулупов "03" февраля 2020 г.
--	--

МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНОБОРОНЫ РОССИИ)

По месту требования

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ
СПЕЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ»
МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ФГАУ «УИСП» МИНОБОРОНЫ РОССИИ)
Проспект Маршала Жукова, д. 38, г. Москва, 123154
Телефон: (495) 134-56-67
<https://uisp.pf.mil.ru>
ОГРН 1047734020542, ОКПО 08372244
ИНН/КПП 7734121555/773401001

«14» ноября 2025 г. № 9255
На № _____ от _____

Справка
о балансовой стоимости основных средств

По данным бухгалтерского учета балансовая стоимость объектов недвижимого имущества составляет:

№ п/п	Наименование основного средства, адрес расположения	Кадастровый номер	Площадь, м2/ протяженность, м/ объем м3	Балансовая стоимость, руб.
1	Гараж, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:502	638,7 м2	3 812 299,84
2	Контрольно-технический пункт, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:505	50,0 м2	742 195,52
3	Комплексное здание, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:1003	2 823,90 м2	10 204 964,04
4	Склад, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:508	800,50 м2	6 245 995,96
5	Ограждение территории, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:955	1014 м	3 655 841,92
6	Пожарный резервуар, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:1005	50 м3	483 261,96
7	Пожарный резервуар, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:1004	50 м3	483 261,96
8	Навес №2, г. Солнечногорск, ул. Разина, д. 21	50:09:0080701:996	357,00 м2	1 564 587,10

Заместитель главного бухгалтера



И.В.Литвиненко

Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов Аналог №1

10.12.2025, 13:27 Производство в Волоколамске | Аренда коммерческой недвижимости в Волоколамске | Авито (7803330807)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю 32+ M Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, метро

Главная > ... > Сдам > Производственное помещение

Производство

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию




1 500 000 Р в месяц

История цены
224 Р в месяц за м², залог: 1 500 000 Р

8 930 227-18-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

александр
Арендодатель
На Авито с 2022 года
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Тип аренды: прямая
Отдельный вход: есть	Арендные каникулы: есть
Общая площадь: 6700 м²	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Этаж: 1	Комиссия брокеру: 50 %
Мощность электросети: 600 кВт	

Насколько объект подходит для бизнеса

☒ Конкуренты в радиусе до 1 км	☒ Закрытые точки рядом
☒ Пешеходный трафик	☒ Автомобильный трафик
☒ Средний бюджет семьи	☒ Население и жилье в зоне охвата
☒ Цены аренды и покупки объектов	☒ Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Сообщения 99+ ↑

https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7803330807?context=H4sIAAAAAAAAA_wE1AOD_YToxOntzOjEz... 1/2



10.12.2025, 13:27

Производство в Волоколамске | Аренда коммерческой недвижимости в Волоколамске | Авито (7803330807)

Расположение

Московская обл., Волоколамский муниципальный округ,
Волоколамск, Ямская ул., 37с8

[Показать карту](#)

Описание

Сдаётся под производство или склад помещение 120 на 48 м+ здание АБК. Все неотъемлемые улучшения в счет аренды.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 7803330807 · 8 декабря в 14:50 · 260 просмотров (*6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Бц Union · Бц Советская Площадь 5 · Бц Apple Tower · Бц 9-я Парковая 3...Ещё 15

[Помощь](#) · [Безопасность](#) · [Реклама на сайте](#) · [О компании](#) · [Карьера](#) · [Авито Журнал](#) · [Блог](#) · [#яПомогаю](#) · [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) · [Карта сайта](#) · [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России, © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2025, [Правила Авито](#), [Политика конфиденциальности](#), Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.



Сообщения 99



https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7803330807?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEz... 2/2

https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7803330807?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEz...

Аналог №2

10.12.2025, 10:11 Аренда-продажа, производственно складского комп в Солнечногорске | Аренда коммерческой недвижимости в Солнеч...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Московская область,
метро

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Аренда-продажа, производственно складского комп

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Заметка](#) [Скачать презентацию](#)**Онлайн-показ**
Посмотрите по видеосвязи**276 ₽ в месяц за м²**

История цены

276 ₽ в месяц за м², без залога

8 967 557-28-58

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Георгий

Компания

На Авито с 2013 года

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**Общая площадь: **1537 м²**Аренда части: **возможна**Этаж: **1**Высота потолков: **8 м**Отделка: **без отделки**Мощность электросети: **500 кВт**Отопление: **нет**Тип аренды: **прямая**Арендные каникулы: **есть**Минимальный срок аренды: **11 мес.**

Насколько объект подходит для бизнеса

Сообщения



Георгий

Аренда-прод... 276 ₽ в месяц за м²

Вы просмотрели временный номер

10:11

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhizhnost/arenda-prodazha_proizvodstvenno_skladskogo_komp_7381786631?context...

1/3

10.12.2025, 10:11 Аренда-продажа, производственно складского комп в Солнечногорске | Аренда коммерческой недвижимости в Солнеч...

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жилье в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мелечкино, 120

[Показать карту](#)

Описание

Собственность, не агентство.

Производственно-складские, отдельно стоящие здания от собственника в Московской области, Солнечногорского района.

- ✓ Два ангара 1537 м.кв плюс огороженная территория 0,58 га уложенная плитами.
- ✓ Офисные помещения и навесы для складирования
- ✓ Высота потолков 8 метров
- ✓ Высота ворот - 5 метров, ширина ворот - 4 метра.
- ✓ Площадь участка 587 кв.м
- ✓ Выделенная мощность 500 КВт (есть возможность увеличения)
- ✓ Удобные подъездные пути
- ✓ Оборудован проезд для грузового транспорта

О здании

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 100

№ 7381786631 · 13 октября в 09:51 · 473 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения 0/500



Георгий
Аренда-прод... 276 Р в месяц за м²
Вы посмотрели временный номер

10:11

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda-prodazha_proizvodstvenno_skladskogo_komp_7381786631?context... 2/3

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda-prodazha_proizvodstvenno_skladskogo_komp_7381786631?context...

Аналог №3

10.12.2025, 10:16 Производство/склад, 3 163 м² в Яхроме | Аренда коммерческой недвижимости в Яхроме | Авито (7449710978)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, метро

Главная > ... > Сдам > Производственное помещение

Производство/склад, 3 163 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию




310 Р в месяц за м²

~~989 530 Р в месяц за м²~~

История цены

310 Р в месяц за м², залог 980 530 Р

8 958 757-55-50

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Оксана
Арендодатель
На Авито с 2022 года
Экоклад: -3.39 тонн CO₂ ЯПомогаю

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 500 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 3163 м²	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 4.5 м	Комиссия брокеру: 50 %

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Сообщения

Оксана
Производств.. 310 Р в месяц за м²
Вы посмотрели временный ном...

10:16

1/3

https://www.avito.ru/yahroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvosklad_3_163_m_7449710978?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YT... 1/3



10.12.2025, 10:16

Производство/склад, 3 163 м² в Яхроме | Аренда коммерческой недвижимости в Яхроме | Авито (7449710978)

Расположение

Московская обл., Дмитровский муниципальный округ,
Яхроме, Профессиональная ул., 4

[Показать карту](#)

Описание

Качественный индустриальный парк Light Industrial «Альдао» в центре г. Яхроме 60 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Рядом г. Дмитров

310 руб за 1 м² в мес производственно-складские помещения и 350 руб за 1 м² в мес офисные помещения

3 163 м² общая площадь, в том числе 2 935 м² производственно-складских помещений и 227 м² офисных помещений. Площадь юнита 300 м² всего 9 шт. Несколько юнитов можно объединить в единое пространство.

Параметры:

- ✓ отопление электрическое;
- ✓ электричество – центральные городские сети 500 кВт;
- ✓ водоснабжение и водоотведение – центральные городские сети;
- ✓ естественная приточно-вытяжная вентиляция;
- ✓ высокие потолки от 4,5 м и большие ворота ширина 4 м, высота 4 м.
- ✓ парковка легкового автотранспорта 10 м/м и грузового автотранспорт
- ✓ система пожаротушения - соответствует требованиям пожарной безопасности;

Сообщения



Оксана
Производств.. 310 Р в месяц за м²
Вы посмотрели временный ном...

10:16

https://www.avito.ru/yahroma/kommercheskaya_nedvizhnost/proizvodstvosklad_3_163_m_7449710978?context=H4slAAAAAAAA_wETAOD_YT... 2/3



10.12.2025, 10:16

Производство/склад, 3 163 м² в Яхrome | Аренда коммерческой недвижимости в Яхrome | Авито (7449710978)

✓ для рабочих: мужские и женские раздевалки, душевые, туалеты, столовая;

✓ для офисных работников: кухня, душевая и туалет;

✓ круглосуточный доступ;

✓ пандус для разгрузки;

✓ видеонаблюдение и охрана 24/7 по всей территории;

✓ КПП с пропускным режимом.

О здании

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 10

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 7449710978 - 30 ноября в 11:56 - 278 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Бц Премьер · Бц Boss House · Бц Большой Полуярославский 8 · Бц Арм... Ещё 15

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерси» 2007–2025. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения



Оксана
Производств... 310 Р в месяц за м²
Вы посмотрели временный ном...

10:16

https://www.avito.ru/yahroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvsklad_3_163_m_7449710978?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YT... 3/3

https://www.avito.ru/yahroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvsklad_3_163_m_7449710978?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YT...

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 471. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,4%	5,9% - 14,8%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	9,4%	5,5% - 13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	6,6% - 16,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	9,6% - 20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,5%	7,3% - 15,7%
Дорожные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,7%	5,3% - 14,0%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	8,7%	5,0% - 12,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,2% - 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,5%	7,4% - 17,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,0%	6,2% - 13,7%

Приволжский центр
методического и информационно-аналитического обеспечения оценки



Справочник оценщика
недвижимости-2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, ноябрь 2024



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по району области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54
Прочие населенные пункты	0,50	0,39
Удельная арендная ставка	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,55
Прочие населенные пункты	0,50	0,39



Московская область

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог									
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000	50000-100000	100000-200000	>200000
объект оценки	1,00	1,06	1,16	1,33	1,44	1,54	1,62	1,62	1,62	1,62
<300	1,00	0,93	1,00	1,08	1,24	1,34	1,44	1,54	1,62	1,62
300-500	0,93	1,00	0,93	1,00	1,15	1,24	1,33	1,39	1,39	1,39
500-1000	0,96	0,93	1,00	1,08	1,15	1,24	1,33	1,39	1,39	1,39
1000-5000	0,75	0,81	0,87	1,00	1,09	1,16	1,22	1,22	1,22	1,22
5000-10000	0,69	0,75	0,81	0,92	1,00	1,07	1,12	1,12	1,12	1,12
10000-20000	0,65	0,70	0,75	0,85	0,93	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05
20000-50000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
50000-100000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
100000-200000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
>200000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 167. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м	аналог									
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000	50000-100000	100000-200000	>200000
объект оценки	1,00	1,06	1,10	1,19	1,25	1,31	1,35	1,35	1,35	1,35
<300	1,00	0,94	1,00	1,04	1,12	1,18	1,24	1,27	1,27	1,27
300-500	0,94	1,00	0,96	1,00	1,08	1,14	1,19	1,22	1,22	1,22
500-1000	0,91	0,96	1,00	1,04	1,12	1,18	1,24	1,27	1,27	1,27
1000-5000	0,84	0,89	0,92	1,00	1,05	1,10	1,13	1,13	1,13	1,13
5000-10000	0,79	0,84	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,07	1,07	1,07
10000-20000	0,76	0,81	0,84	0,91	0,95	1,00	1,02	1,02	1,02	1,02
20000-50000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
50000-100000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
100000-200000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
>200000	0,74	0,79	0,82	0,89	0,93	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 91. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,89	0,82 0,96
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,81 0,95

Таблица 92. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,81 0,95

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,75 0,90
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,84	0,77 0,92

Таблица 207. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,81	0,75 0,87
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,79	0,73 0,85



7.3. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ
РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО
ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО
ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-
СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В
УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ

Таблица 28. Доля типовых операционных расходов в
величине арендного платежа (потенциального валового
дохода) объектов производственно-складской
недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные
данные по России и границы доверительных интервалов.

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%

Нижний Новгород, 2024

Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки



Регистрационный № 0007
СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
№ 0007-1

Срок действия: с «03» июля 2023 г. по «02» июля 2026 г.

Справочник оценщика
недвижимости-2024

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ
ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ



на Оборудование, мебель и технику - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-gi/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

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

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

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

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,14	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телатники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,10	1,57	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,87	2,65	2,22
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,78	2,53	2,12
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,20	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,15	1,08
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,22	1,12
9	Здания и помещения отелей, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,19	1,10
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,10	1,06
11	Автозалы фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,10	1,43	1,26
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,35	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,03	1,26	1,13
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,11	1,07
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,07	1,39	1,22

Примечание:

1. Если фактическое использование зданий, помещений не соответствует паспортному назначению, то назначение определено по фактическому использованию.
2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор





cora3

ПОЛЖИМ. № 2725 PL 0013 DO

страховании ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Ирина Владимировна Пустовалова, кандидат педагогических наук, доцент кафедры педагогики, психологии и методики преподавания, Новосибирский государственный педагогический университет, Новосибирск, Россия

10

"14" октябрь 2025 г.

Аннотированное общество "Строковое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ") именуемое в дальнейшем "Строковое", в лице директора ООО "Строковое" Фатима Маркусовна, действующего на основании Доверенности № 6 от 24.03.2015 г., с одной стороны,

Яковлев Марк Александрович, именуемый в дальнейшем "Строковичем", с другой стороны (далее вместе – "Строковые")

на основании 2-х экземпляров от 19 ноября 2015 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилami строительства объектов недвижимости и выполнения их основных функций" действующими в Строковом и редакции от 12.05.2015г. (далее –

1. Объект страхования

Объектом исследования являются индивидуальные интересы, связанные с рынком олимпийских товаров и услуг в Сочи на период проведения Олимпиады-2014.

2. Выгодоприобретатели

Значения, отличающиеся до 50% от средних значений, были отброшены. Анализ показал, что в среднем 10% от общего объема продаж приходится на продукцию, которая имеет самый высокий уровень потерь. В среднем 10% от общего объема продаж приходится на продукцию, которая имеет самый высокий уровень потерь. В среднем 10% от общего объема продаж приходится на продукцию, которая имеет самый высокий уровень потерь.

3. Страхование случаев

[illegible]

4. Сроки действия

4.1. Договір зрівноважений вступає в силу з «15» **жовтня 2025** р. і діє, доки не по «14» **жовтня 2026** р.

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек

6. *Juniperus*

не предусмотрены

ОТВЕТСТВЕННОСТИ

7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек

7. Страховая премия

7 500,00 (Cont. 11)

Formulas used:

se finit in $\mathbb{R}^n$.

Deposits /

7 500 000 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек подлежат уплате до 13^{го} октября 2025г.

8. Страховые выплаты

[illegible][illegible][illegible]

8.2. После получения всех необходимых и надлежащих документов (в п. 12.1.1-12.1.3. Правил) Стороны в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимают решение о признании случаев нарушения или отказа в приеме. Решение оформляется составленным в соответствии с п. 12.1.1-12.1.3. Правил актом;

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату ущерба в полном объеме;

В табл. 2, если в столбце «Содержание» для субъекта не указаны соответствующие материалы — «Формирование» и «Содержание» в решении, то в столбце «Информация» указывается решение, принятое на заседании Президиума Верховного Совета Республики Саха (Якутия) от 21.03.1995 г. № 10-З «О внесении изменений в Закон Республики Саха (Якутия) от 19.09.1992 г. № 10-З «О внесении изменений в Закон Республики Саха (Якутия) от 19.09.1992 г. № 10-З «О внесении изменений в Закон Республики Саха (Якутия) от 19.09.1992 г. № 10-З».

[illegible]

В соответствии с Постановлением

7. Внесение изменений и прекращение договора

0. Прочие условия

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме ссудовой премии (или ссудового взноса) — при уплате ссудовой премии в рассрочку по наступившему в силу договору:

10.1.1. Если к установленному Договором уровню стрессовая премия (или первая стрессовая зона — при уплате стрессовой премии в раскредит) не достигла, то в силу стрессовой премии нет первой зоны при уплате стрессовой премии и в случае, если Договором предусматривается его уплатение в силу первой зоны уплате стрессовой премии нет первой зоны при уплате стрессовой премии в раскредит, не была уплачена наступившая премия, указанная в п. 10.1.1.4-а, либо

Студентам по своему усмотрению вправе применить любое из этих, предложенных в п. 10.1.1, «б».

а) Длительность процесса путем инвентаризации не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предстоящей даты прекращения Договора (исключено) включением в адрес Стороны нарядов или почтовых отгрузочных, позволяющих достоверно установить и зафиксировать, дату возникновения отгрузки (например, загрузка на складе).

Дати двохгодинного переписування Додаткова збільшується Страхувальником в унеможливлення. Додатковий переписується з 00 часов 00 минут дама, узагальненої в унеможливленням для Паша переписування Додаткова. Если дата переписування не унеможливлення, то Додатков переписується з 00 часов 00 минут прикладу, первого матеріального для переписування (до 10) переписування, збільшення, для якого не унеможливленням переписування.

[illegible]

П. Приложения,
входящиеся
неотъемлемой частью
настоящего Полоса

1. Провести строгое и ответственное оценивание при осуществлении оценочной деятельности". Стратегию в редакции от 12.05.2015г. Правление дружины Суворовского.

