



Компания Стандарт Оценка

ОТЧЕТ № ИС-2026-79.1

Об оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8; г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1; г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.

Заказчик:	Государственное учреждение города Зеленограда «Корпорация Зеленограда»	бюджетное учреждение города Москвы развития
Дата оценки:	14.04.2026 г.	
Дата составления отчета:	14.04.2026 г.	



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	9
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. Сведения об оценщике.....	13
4.2. Сведения о заказчике.....	13
4.3. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.....	13
4.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций	14
4.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	16
7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	41
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (сентябрь 2025)	47
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	53
8.3. ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ...	60
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	60
8.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	63
9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	64
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	65
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.	65
10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.	65
10.3. Обоснование выбора подходов к оценке Объекта оценки	67
11. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	69
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	116
12.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	118
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА.....	121
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	122



**Общество с ограниченной ответственностью
«КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»**

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

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № ИС-2026-79.1 «Об оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8; г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1; г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.».

Объектом оценки является право пользования и владения на условиях договора аренды объектами:

- Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1.
- Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федерального закона «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общих стандартов оценки, обязательных к применению, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; «Виды стоимости (ФСО II)»; «Процесс оценки (ФСО III)»; «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями на 14.04.2022 г.;
- «Свод стандартов и правил НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» ((Протокол №7 от 10 апреля 2023 года., утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».)

Цель оценки: Определение расчетной величины права пользования объектами недвижимого имущества на условиях договора аренды, выраженного величиной рыночной стоимости арендной платы за кв.м. в год для заключения договор аренды.

Дата оценки: 14.04.2026 года

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

Таблица № 1

Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год					
Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	Подвал					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		13 530,55	12 590,94	12 121,12	11 463,39	10 993,57	10 993,57
		1 этаж					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		16 796,55	15 630,13	15 046,91	14 230,41	13 647,19	13 647,19
		2 этаж					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		15 552,36	14 472,34	13 932,32	13 176,31	12 636,29	12 636,29
		3 этаж и выше					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		15 552,36	14 472,34	13 932,32	13 176,31	12 636,29	12 636,29
Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	11 368,68					
Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	12 167,00					
Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	12 590,94					

Таблица № 2

Местоположение	Состав арендной ставки	Цоколь			
г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д.6А, строен.1	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		13 143,35	12 756,77	12 241,35	12 241,35



	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	1 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		15 234,33	14 786,26	14 188,83	14 188,83
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	2 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		14 188,84	13 771,51	13 215,09	13 215,09

Таблица № 3

Местоположение	Состав арендной ставки	Цоколь			
г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д.6А, строен.2	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		10 607,23	10 228,39	9 849,57	9 849,57
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	1 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		12 321,53	11 881,47	11 441,42	11 441,42
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	2 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		11 464,38	11 054,93	10 645,49	10 645,49

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки.

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

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

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

 О.В. Бородакова

 А.В. Бабулевич



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 4

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения № 2-7/2026 от 12.03.2026 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	№ ИС-2026-79.1 от 14.04.2026 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды объектом оценки: - Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1. - Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Право оперативного управления: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Корпорация развития Зеленограда», ОГРН: 1217700371426 от 10 августа 2021 г. Ограничения (обременения): не зарегистрировано Право собственности: Москва Ограничения (обременения): Аренда
Дата оценки	14.04.2026 года
Период проведения оценки	С 12.03.2026 по 14.04.2026 года

Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости, рассчитанная с применением:		
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода
Право пользования и владения на условиях договора объектом оценки: - Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г.	Применялся	Не применялся	Не применялся



Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1. - Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.			
--	--	--	--

2.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица № 5

Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год					
Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	Подвал					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		13 530,55	12 590,94	12 121,12	11 463,39	10 993,57	10 993,57
		1 этаж					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		16 796,55	15 630,13	15 046,91	14 230,41	13 647,19	13 647,19
		2 этаж					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		15 552,36	14 472,34	13 932,32	13 176,31	12 636,29	12 636,29
		3 этаж и выше					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		15 552,36	14 472,34	13 932,32	13 176,31	12 636,29	12 636,29
Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	11 368,68					
Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	12 167,00					
Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	12 590,94					

Таблица № 6

Местоположение	Состав арендной ставки	Цоколь			
г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д.6А, строен.1	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		13 143,35	12 756,77	12 241,35	12 241,35



	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	1 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		15 234,33	14 786,26	14 188,83	14 188,83
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	2 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		14 188,84	13 771,51	13 215,09	13 215,09

Таблица № 7

Местоположение	Состав арендной ставки	Цоколь			
г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д.6А, строен.2	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		10 607,23	10 228,39	9 849,57	9 849,57
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	1 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		12 321,53	11 881,47	11 441,42	11 441,42
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	2 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		11 464,38	11 054,93	10 645,49	10 645,49

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

 О.В. Бородакова


 А.В. Бабулевич

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 8

Наименование	Описание
Объект оценки, включая права на объект оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды объектом оценки: - Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1. - Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2. Право оперативного управления: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Корпорация развития Зеленограда», ОГРН: 1217700371426 от 10 августа 2021 г. Право собственности: Москва
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Приведено в задании на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора
Имущественные права	Право оперативного управления: Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Корпорация развития Зеленограда», ОГРН: 1217700371426 от 10 августа 2021 г. Ограничения (обременения): не зарегистрировано Право собственности: Москва Ограничения (обременения): Аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Характеристики Объекта оценки установлены на основании следующих документов: - Правоустанавливающие документы (Выписки из ЕГРН) - Техническая документация
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о предполагаемом использовании (предполагается сделка с объектом оценки);



	Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами Дата оценки 14.04.2026 года; Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 №135-ФЗ
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для указанного использования результата оценки; недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Форма составления отчета	Бумажная и электронная
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена
Цель оценки	Определение расчетной величины права пользования объектами недвижимого имущества на условиях договора аренды, выраженного величиной рыночной стоимости арендной платы за кв.м. в год для заключения договор аренды.
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	14.04.2026 года
Дата осмотра	14.04.2026 года (Осмотр объекта оценки производился представителем оценщика)
Допущения и ограничения	Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки
Специальные допущения	Отсутствуют

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

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

4.1. Сведения об оценщике

Таблица № 9

Показатель	Характеристика
Оценщик	Бородакова Ольга Валерьевна
Электронная почта	zakaz@st-ocenka.ru
Номер телефона	+7 (4922) 60-18-14
Местонахождение оценщика	600017, Владимирская область, г.о. город Владимир, г. Владимир, ул. Зеленая, д. 1А, офис 2.04
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 373100700793, регистрационный номер 569-2024 от 26 июля 2024 г., выданный Частным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования». Специализация «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства СРОО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №1224 от 04.04.2025 года, номер в реестре 1224, включена в реестр членов от 04.04.2025 года); Адрес: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №046829-1 от 07.02.2025 г.;
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в CAO «РЕСО-Гарантия», полис действует с 04.03.2026 года по 03.03.2027 года. Полис № 922/2968392917. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 01.10.2019 года.

4.2. Сведения о Заказчике

Таблица № 10

Показатель	Характеристика
Наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Корпорация развития Зеленограда»
Реквизиты	- юридический: 124536, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ САВЕЛКИ, Г.ЗЕЛЕНОГРАД, УЛ.ЮНОСТИ, Д. 8; - фактический: 124536, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ САВЕЛКИ, Г. ЗЕЛЕНОГРАД, УЛ. ЮНОСТИ, Д. 8; ИНН: 7735192037; КПП: 773501001; ОГРН: 1217700371426; л/с: 2616541000452921; р/с: 03224643450000007300; к/с: 40102810545370000003; БИК: 004525988;

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

Таблица № 5

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Юридический адрес	600017, Владимирская область, город Владимир, ул. Зеленая, д. 1а, оф.



	2.04
ОГРН	№ 1193328010083, дата присвоения 09.10.2019 года
ИНН / КПП	3329096887 / 332801001
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №922/2895948430, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 10.10.2025, срок действия: с 14.10.2025 по 13.10.2026 г.

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

- Страховой полис №922/2895948430, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 10.10.2025, срок действия: с 14.10.2025 по 13.10.2026 г.
- Гражданская ответственность застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис действует с 04.03.2026 года по 03.03.2027 года. Полис № 922/2968392917. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей

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

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

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

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

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

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

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



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

Рыночная стоимость определялась на основании:

- Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

«Свод стандартов и правил НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» ((Протокол №7 от 10 апреля 2023 года., утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».).

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



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

Право пользования и владения на условиях договора аренды объектом оценки:

- Нежилое здание с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 6 655,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м., расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1.
- Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.

Перечень документов устанавливающие характеристики Объекта оценки:

- Правоустанавливающие документы (Выписки из ЕГРН)
- Техническая документация

Юридическое описание объектов.

Таблица № 11

Показатель	Характеристика	Источник информации
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Корпорация развития Зеленограда», ОГРН: 1217700371426 от 10 августа 2021 г.	- Правоустанавливающие документы (Выписки из ЕГРН)

Характеристика объекта оценки

Таблица № 12

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	654,5
Состояние объекта (субъективная оценка)	стандартная отделка
Наличие отдельного входа	нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Помещения физкультурно-оздоровительного назначения (фитнес клубы, тренажерные залы),



	парикмахерская, салон, косметический салон, массажный кабинет ¹
Этаж расположения	Подвал

Таблица № 13

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	645,3
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Офисные помещения, общественное питание ²
Этаж расположения	1

Таблица № 14

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	632
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Офисные и лабораторные помещения ³
Этаж расположения	2

Таблица № 15

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	726,5
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Офисные и лабораторные помещения ⁴
Этаж расположения	3

Таблица № 16

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	488,3
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Офисные и лабораторные помещения ⁵
Этаж расположения	4

¹ Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.

² Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.

³ Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.

⁴ Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.

⁵ Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.



Таблица № 17

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	3 509,3
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Офисные и лабораторные помещения ⁶
Этаж расположения	С 5 по 10, тех. эт., надст. эт

Таблица № 18

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилого здания с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 6 655,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	77:10:0004003:1049
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, улица Юности, дом 8
Площадь, кв.м.	7 167,5
Наименование	-
Назначение	Нежилое
Этажность здания	10, в том числе подземных 1
Стены	Монолитные
Фундамент	Нет сведений
Год постройки	2007
Физическое состояние здания	Хорошее
Физический износ	15,2% «Метод срока жизни» Фактический срок жизни здания – 19 лет. Нормативный срок жизни здания – 125 лет. ⁷ Ф.И. = 19/125*100

⁶ Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.

⁷ <https://www.ocenchik.ru/docs/3660-normativnye-sroki-exploitation-construction-zdaniy.html>



Источник информации:

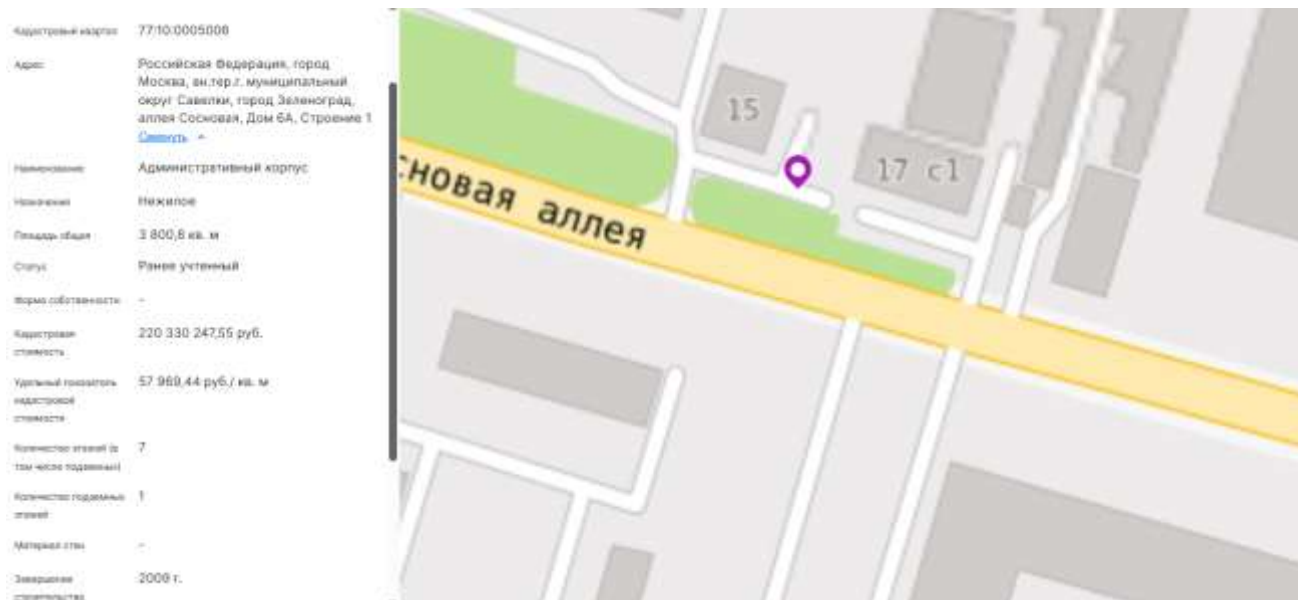
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.917536436605275&coordinate_x=4143732.540825318&coordinate_y=7558216.062527461&theme_id=1&baseLayerId=235&is_copy_url=true&selectedCard=132193684%2C36369%2C77%3A10%3A0004003%3A1049

Таблица № 19

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	451,2
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	Нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Помещения офисного назначения ⁸
Этаж расположения	Цокольный этаж № 0, Этаж № 1
Описание здания, в котором расположен объект оценки	
Кадастровый номер	77:10:0005006:1074
Площадь, кв.м.	3 800,8
Наименование	Административный корпус
Назначение	Нежилое
Этажность здания	7, в том числе подземных 1
Стены	Монолитные
Фундамент	Нет сведений
Год постройки	2009
Физическое состояние здания	Хорошо
Физический износ	13,6% «Метод срока жизни» Фактический срок жизни здания – 17 лет. Нормативный срок жизни здания – 125 лет. ⁹ Ф.И. = 17/125*100

⁸ Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.

⁹ <https://www.ocenchik.ru/docs/3660-normativnye-sroki-exploitation-construction-zdaniy.html>



Источник информации:

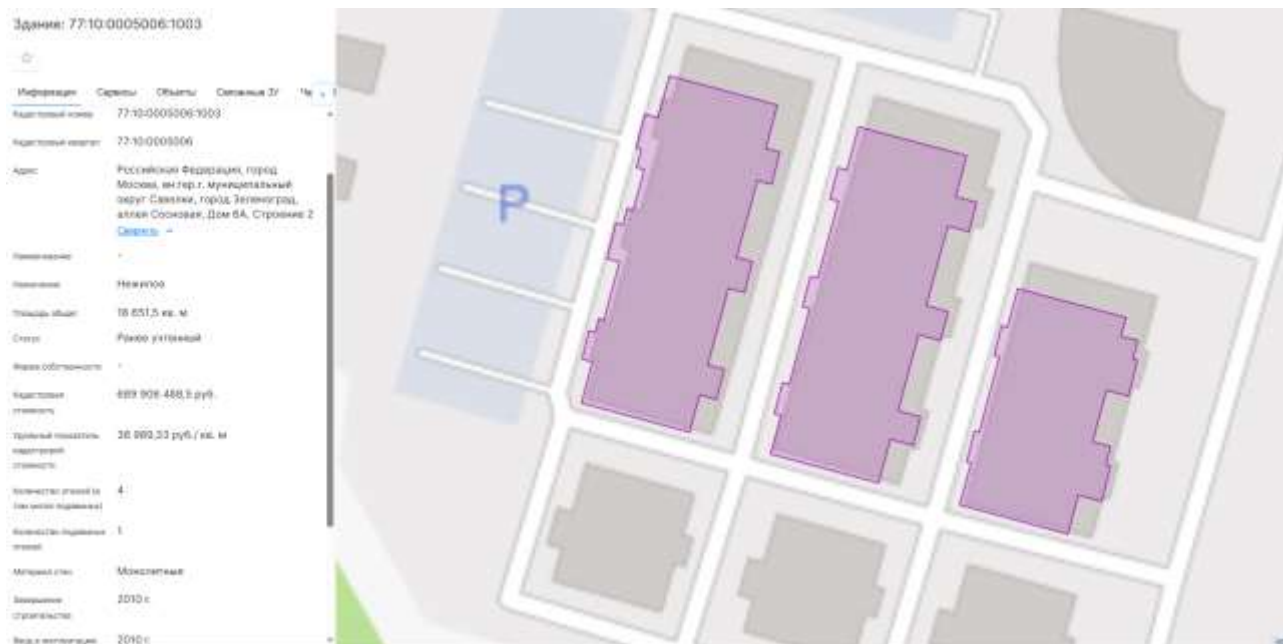
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.85959367622151&coordinate_x=4146965.220350311&coordinate_y=7554717.87493464&theme_id=1&baseLayerId=235&is_copy_url=true&selectedCard=322636040%2C36369%2C77%3A10%3A0005006%3A1074

Таблица № 20

Объект оценки: Право пользования и владения на условиях договора аренды помещением, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь объекта оценки, кв.м.	1 852,3
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка
Наличие отдельного входа	нет
Тип помещения	встроенное помещение
Текущее использование	Помещения производственного, складского и офисного назначения ¹⁰
Этаж расположения	Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Надстроенный этаж № 0
Описание здания, в котором расположен объект оценки	
Кадастровый номер	77:10:0005006:1003
Площадь, кв.м.	18 651,5
Наименование	-
Назначение	нежилое
Этажность здания	4, в том числе подземных 1
Стены	Монолитные
Фундамент	Нет сведений
Год постройки	2010
Физическое состояние здания	Хорошее
Физический износ	12,8% «Метод срока жизни» Фактический срок жизни здания – 16 год. Нормативный срок жизни здания – 125 лет. ¹¹ Ф.И. = 16/125*100

¹⁰ Согласно Техническому заданию на оценку и информации данная заказчиком.

¹¹ <https://www.ocenchik.ru/docs/3660-normativnye-sroki-exploitation-construction-zdaniy.html>



Источник информации:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.85959367622151&coordinate_x=4146965.220350311&coordinate_y=7554717.87493464&theme_id=1&baseLayerId=235&is_copy_url=true&selectedCard=3222636040%2C36369%2C77%3A10%3A0005006%3A1074

Фотографии объекта оценки.

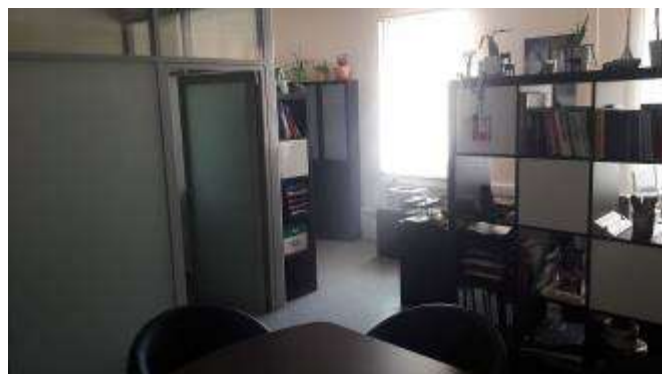
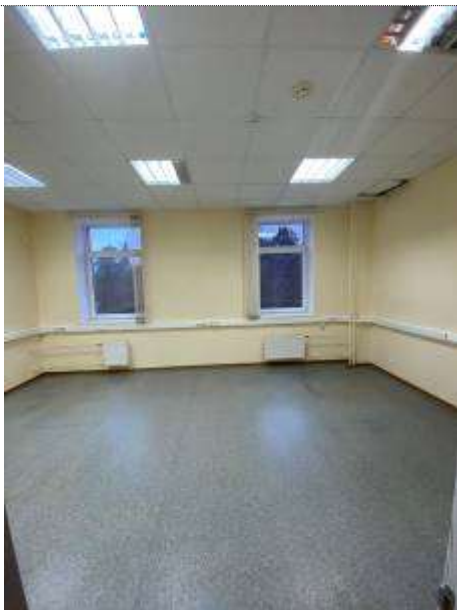
г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8

































г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1.



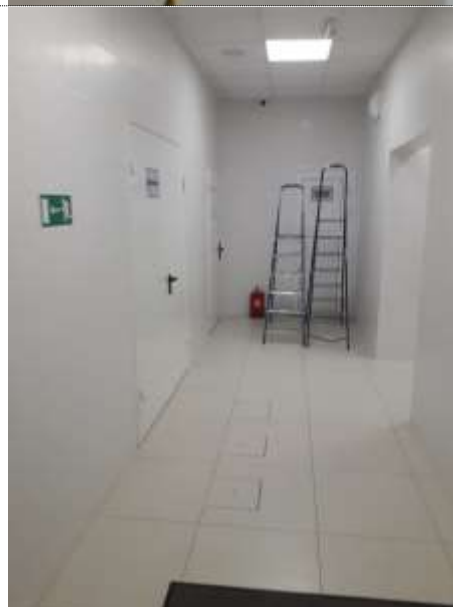




г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.

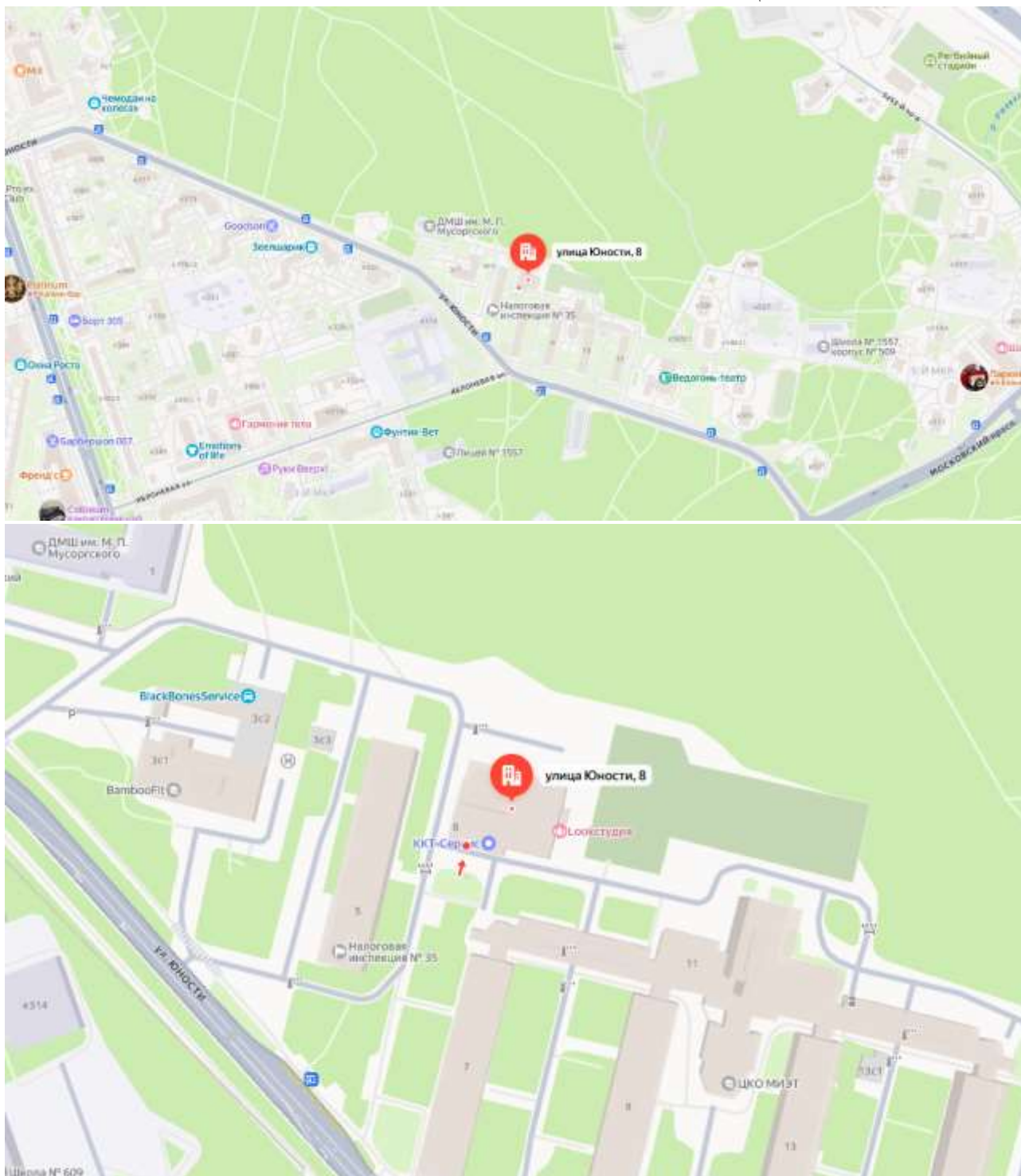




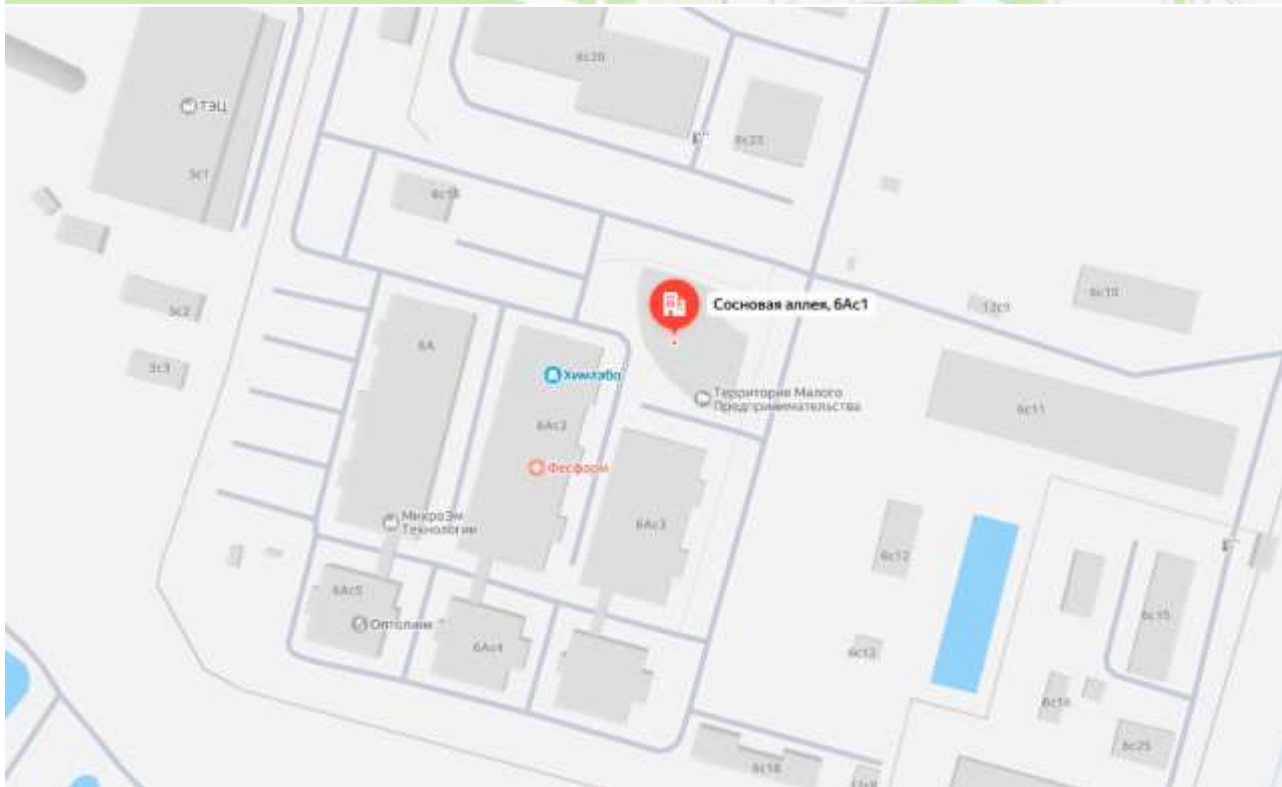




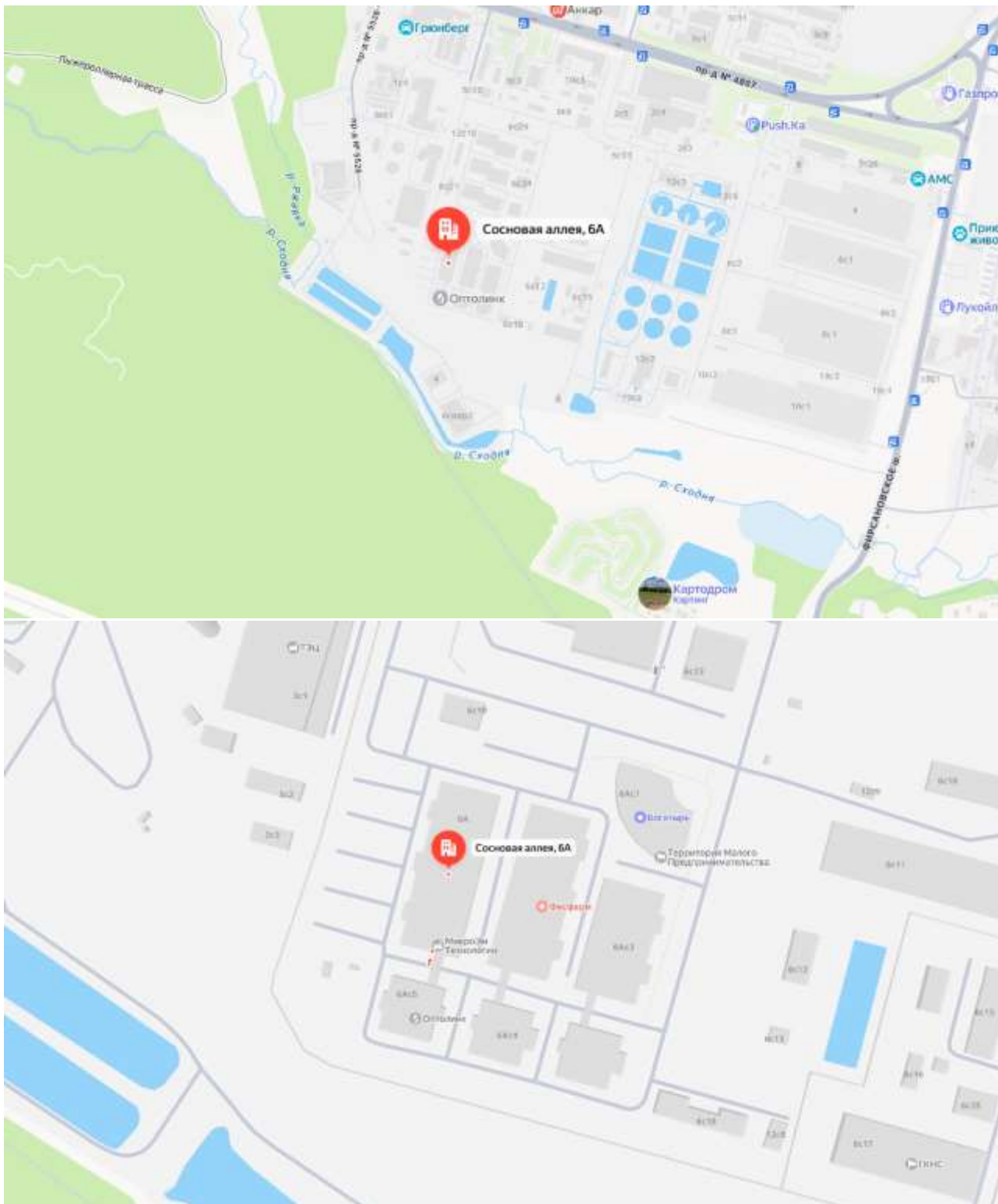
7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Местоположение адреса: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8 на карте. Источник информации:
https://yandex.ru/maps/216/zelenograd/house/ulitsa_yunosti_8/Z04YdAVjQUYFQFtvfXV4eHxiYw==/?ll=37.224168%2C55.998761&z=18.06



https://yandex.ru/maps/10721/volokolamsk/house/shosseynaya_ulitsa_7/Z0wYfwRlT0wEQFtsfXxwdXhZw==/?ll=35.937280%2C56.014848&z=16



Местоположение адреса: Москва, г. Зеленоград, аллея. Сосновая, д. 6А, строен. 2 на карте. Источник информации:

https://yandex.ru/maps/216/zelenograd/house/sosnovaya_alleya_6a/Z04YdANpSEcPQFtfvXV2dn1lZw==/?ll=37.249803%2C55.977006&z=17.96



Общая характеристика г. Москва¹²

Москва́ (МФА: [mɐˈskvə] произношениео файле) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 274 285 человек (2025), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению. По данным ООН, является лучшим городом мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. История города насчитывает, по меньшей мере, 878 лет: первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов был включён в состав Москвы и утратил свой статус.

Москва — популярный туристический центр. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 году город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год), а также 6-е место в рейтинге инновационной привлекательности мировых городов от Высшей школы экономики.

¹² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>



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

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

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



Допущения в отношении оцениваемых прав

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

Ограничения и пределы применения полученного результата

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



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

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (январь 2026)¹³

Основные экономические показатели России (по данным Росстата).

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)						
№		Янв-дек 25/24	24/23	23/22	22/21	
		+/- %	+/- % t/r	+/- % t/r	+/- % t/r	
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0 (трлн. руб.)	+4,3	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	26,3 (январь-сентябрь)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)						
№		Янв 26	Янв 25/25	25/24	24/23	23/22
		+/- %	физ. пок.	+/- %	+/- % t/r	+/- % t/r
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-3,2	+1,4	+0,9	+4,8
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+1,3	+0,8	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	293,0	+1,1	10,6	+4,9	-3,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	0,8	-16,0	18,8	+2,5	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			175,9	+3,0	
	- жилых помещений, млн. кв.м.	8,0	-26,7	134,5	+1,6	+0,7
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			41,4	+7,8	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.			6,8	+3,0	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			4,6	+7,0	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			14,5	+34,3	Нет данных
	- учебных, млн. кв.м.			4,8	-25,0	Нет данных
	- здравоохранения, млн. кв.м.			1,4	-12,5	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	451,8	-5,8	5537,8	-0,7	+0,4
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	39,9	+3,2	524,9	-0,6	+6,3
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	4,8	+0,7	61,3	+2,6	+7,2
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,38	+15,1	4,3	+8,7	+9,0
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	1,7	+2,7	19,9	+2,7	+3,3
14.	Инфляция, %					
	- промышленная		-5,0		+1,9	+12,1
	- потребительская		+6,0		+8,7	+9,5

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)						
		январь	Янв 26/25г., %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26, млрд.руб.	36,0	+3,0	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	20,8	+8,3	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,2	в 2 раза	в 2,1 раза	+47,2	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.26, трлн.руб.	Нет данных		+7,2	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	394,0	+15,7	+15,7	-7,8	-1,1
17.	Международные резервы России (ЗБР), на 20.02.26г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	797,2	+25,6	+25,6	+2,0	-1,7

18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-декабрь 2025 года, трлн.руб.	-5,6	+62,1	в 1,75 раза		
19.	Государственный внешний долг на 01.02.26г., млрд. долл. США	62,0	+16,9	+7,5	-2,3	0,0
20.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	18,7 млрд. долл. США за 12 мес. 2025				

Другие показатели					
	05.03.2006	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.02.26г., %	15,5	16,0	21,0	6,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,18	77,45	85,75	61,91
23.	Нефть Brent (Urals / Brent = 0.87-0.90)	85.12	61.96	87.0	68.36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически

¹³ <https://statiet.ru/downloads/2026-03.pdf>



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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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



Количество сделок по федеральным округам, ед.		
	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого

	строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78
Всего по Южному ФО	86 364	68 096	0,77
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	26 781	29 374	1,02

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

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

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



Макроэкономический обзор на март 2026 года¹⁴

Бюджетная и налоговая политика

25 февраля. Министр финансов Антон Силуанов сообщил, что Правительство РФ рассматривает вопрос об ужесточении бюджетного правила – понижении базовой цены нефти. Данное решение может быть принято достаточно быстро, подчеркнул министр. Текущая цена отсечения установлена на уровне 59 долл./барр. нефти марки Urals.

2 марта. Минфин России разработал поправки в Налоговый кодекс, направленные на уточнение новых правил налогообложения малых и средних предприятий и адаптацию представителей МСП к повышенной с 2026 года налоговой нагрузке. Документ предусматривает введение переходного периода и ряда послаблений и затронет вопросы, связанные с новыми требованиями по уплате НДС, страховых взносов и общими правилами применения упрощенных режимов налогообложения.

Денежно-кредитная политика

4 марта. Минфин России приостановил на март операции по покупке/продаже валюты и золота в рамках бюджетного правила в силу планируемого понижения базовой цены нефти в бюджетном правиле. При возобновлении данных операций объем отложенных покупок/продаж будет уточнен с учетом новых значений базовой цены нефти.

20 марта. Совет директоров Банка России принял очередное решение о шаговом снижении ключевой ставки на 50 б.п., до уровня 15,0% годовых. Регулятор отметил, что в феврале рост цен ожидаемо замедлился после временного ускорения в январе, и по оценке на 16 марта годовая инфляция составила 5,9%. Вместе с тем, отклонение экономики вверх от траектории сбалансированного роста сокращается, что позволяет продолжить постепенное смягчение политики. Банк России также подтвердил оценку февральского прогноза об ожидаемой по итогам года инфляции в 4,5-5,5% (в базовом сценарии) и перспективу достижения целевого ориентира 4% в 2027 г. Напомним, что среднегодовой уровень ключевой ставки в 2026 г., по последнему прогнозу ЦБ РФ, ожидается в диапазоне 13,5- 14,5%, что предполагает (с оговорками о параметрах бюджетной политики, внутренних и внешних рисках) и дальнейшее вероятное смягчение денежно-кредитных условий. Следующее решение по ключевой ставке планируется на 24 апреля.

Внешекономическая деятельность

4 марта. Восемь участников ОПЕК+ (Саудовская Аравия, Россия, Ирак, ОАЭ, Алжир, Кувейт, Казахстан, Оман) на встрече 1 марта приняли решение нарастить добычу нефти в апреле на 206 тыс. б/с. В том числе квота России была повышена на 65 тыс. б/с до 9,637 млн б/с. Напомним, что в октябре 2025 г. упомянутые страны начали возвращать на рынок ранее принятый пакет добровольных ограничений в 1,65 млн б/с и увеличивали квоты на 137 тыс. б/с ежемесячно, но затем приняли решение взять паузу в наращивании добычи на 1 кв. 2026 г. в силу сезонного снижения спроса. Обсуждение текущего решения «восьмерки» прошло на фоне начала войны США и Израиля с Ираном. Как указано в пресс-релизе ОПЕК, решение о повышении квот было принято «в силу стабильных перспектив мировой экономики и здоровых рыночных показателей, отражаемых в низких коммерческих запасах нефти». Страны также подтвердили намерение действовать гибко и в зависимости от ситуации частично или полностью восстановить ограничения на добычу в рамках как частично возвращенного на рынок пакета сокращений на 1,65 млн б/с, так и полностью возвращенного пакета на 2,2 млн б/с. Следующая встреча «восьмерки» стран ОПЕК+, добровольно сокративших добычу, состоится 5 апреля.

Далее 4 марта ОПЕК получила обновленные графики компенсаций за сверхдобычу. 4 участника ОПЕК+ (Казахстан, Ирак, ОАЭ и Оман) должны компенсировать с января по июнь 3,944 млн б/с сверхдобычи. В том числе Казахстан должен компенсировать с декабря по июнь 3,240 млн б/с. С учетом обновленных данных по компенсациям план добычи ОПЕК+ в марте снизился относительно февраля на 29 тыс. б/с (с предыдущим планом компенсаций – рост на 124 тыс. б/с), а в апреле вырос относительно марта на 169 тыс. б/с (с предыдущим планом компенсаций – рост на 165 тыс. б/с).

6 марта. Министерство финансов США выдало разрешение Индии временно покупать российскую нефть, которая в данный момент находится в танкерах в море. Решение принято с целью обеспечить поступление нефти на мировой рынок, сообщил министр финансов США Скотт Бессент.

13 марта. США выдали разрешение третьим странам в течение 30 дней покупать подсанкционные российские нефть и нефтепродукты, находящиеся в настоящий момент в танкерах в море. Министр финансов США Скотт Бессент заявил, что данный шаг направлен на стабилизацию мирового энергетического рынка.

¹⁴ https://eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2026_03.pdf



Прогнозы

24 февраля. ЕБРР выпустил очередной обзор перспектив регионального экономического развития (Regional Economic Prospects). По сравнению с предыдущим обзором от 25 сентября прогноз ЕБРР темпа роста ВВП России в 2026 г. понижен на 0,5 п.п. до 0,8%, а прогноз на 2027 г. составил 1,0%. При этом баланс рисков смещен в сторону более низкого роста вследствие возможного падения цен на нефть и дополнительных экономических санкций. В обзоре отмечается, что рост ВВП в 2025 г. поддерживали, главным образом, значительные государственные расходы, особенно в сфере обороны и государственного управления. Увеличение оборонных расходов стимулировало производство транспорта и металлических изделий. Реальная заработная плата продемонстрировала уверенный рост, а уровень безработицы достиг рекордно низкого уровня в 2,1%. Инфляция по итогам года составила 5,6%, достигнув пятилетнего минимума. Однако, поскольку доходы от нефти и газа сократились на четверть, дефицит бюджета в 2025 г. увеличился до 2,6% ВВП. Для бюджетной консолидации с 1 января была повышена базовая ставка НДС с 20 до 22%, что может временно подтолкнуть инфляцию к росту, отмечают в ЕБРР.

25 февраля. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ опубликовал очередной консенсуспрогноз показателей экономики России. Опрос проводился 12-24 февраля. Результаты для годовых и квартальных показателей приведены в следующих таблицах.

Таблица 2.1 Консенсус-прогноз годовых показателей от Центра развития в феврале
(в скобках – прогноз в ноябре)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Реальный ВВП, % г/г	0,9 (1,0)	1,5 (1,7)	1,8 (1,8)	1,9 (1,9)	2,0 (2,0)	2,1 (1,9)	2,1
Уровень безработицы, %	2,4 (2,5)	2,6 (2,7)	2,8 (2,8)	2,8 (2,9)	2,8 (2,8)	2,7 (2,8)	2,8
Реальные располагаемые доходы, % г/г	2,3 (2,1)	2,0 (1,6)	2,0 (1,6)	2,0 (1,8)	2,1 (1,9)	2,1 (1,7)	2,1
Инвестиции в основной капитал, % г/г	-0,4 (—)	1,8 (—)	2,9 (—)	3,0 (—)	2,8 (—)	2,8 (—)	2,9
Индекс потребительских цен, % дек/дек	5,5 (5,1)	4,4 (4,3)	4,2 (4,2)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)	4,0
Ключевая ставка, % на конец года	11,98 (11,09)	9,20 (8,95)	8,41 (8,50)	8,07 (7,96)	7,73 (7,91)	7,11 (7,56)	7,00
Курс доллара, руб./долл. на конец года	89,7 (96,8)	95,6 (101,7)	99,4 (103,6)	101,1 (107,3)	103,0 (109,4)	101,2 (111,1)	102,2
Цена на нефть Urals, долл./барр. в среднем за год	49,3 (56,2)	54,8 (57,6)	59,2 (60,1)	61,2 (60,2)	62,2 (61,5)	66,1 (65,3)	66,3

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ

Таблица 2.2 Консенсус-прогноз квартальных показателей от Центра развития в феврале (в скобках – прогноз в ноябре)

	1/26	2/26	3/26	4/26	1/27	2/27	3/27	4/27
Реальный ВВП, % г/г	0,8 (0,8)	1,0 (0,9)	1,2 (1,2)	0,8 (1,3)	1,4 (1,5)	1,7 (1,7)	1,8 (1,8)	1,9
Уровень безработицы, %	2,3 (2,4)	2,4 (2,4)	2,4 (2,4)	2,4 (2,5)	2,6 (2,5)	2,6 (2,5)	2,6 (2,5)	2,6
Реальные располагаемые доходы, % г/г	4,8 (2,1)	2,6 (1,7)	2,3 (1,4)	1,7 (2,9)	1,8 (2,2)	2,2 (1,7)	2,3 (1,5)	2,6
Инвестиции в основной капитал, % г/г	-4,0 (—)	-1,2 (—)	-0,1 (—)	0,9 (—)	2,1 (—)	2,8 (—)	2,8 (—)	2,9
Индекс потребительских цен, % г/г	5,7 (6,0)	5,4 (6,1)	4,9 (5,8)	5,3 (5,2)	4,3 (4,4)	4,4 (4,4)	4,8 (4,6)	4,4
Ключевая ставка, % на конец периода	15,15 (15,13)	14,15 (13,83)	13,19 (12,63)	12,27 (11,71)	11,08 (10,91)	10,23 (10,20)	9,52 (9,41)	9,08
Курс доллара, руб./долл. на конец периода	79,0 (88,5)	83,0 (91,3)	85,6 (94,6)	88,9 (96,6)	89,3 (96,8)	91,3 (98,3)	93,0 (100,0)	94,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. в среднем за период	45,7 (58,2)	49,0 (56,7)	49,5 (57,3)	51,0 (55,5)	53,5 (58,3)	55,2 (58,5)	56,7 (59,9)	56,5

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ

11 марта. Банк России представил результаты регулярного опроса по макроэкономическим прогнозам для России, который был проведен 6-10 марта и включал 27 участников. Результаты опроса являются медианой ответов участников и представлены в таблице ниже. Следующий опрос будет проведен 10-14 апреля.

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

	2024	2025	2026	2027	2028
ВВП, % г/г	4,3	1,0	1,0 (1,1)	1,6 (1,7)	1,8 (1,8)
Инфляция, дек/дек %	9,5	5,6	5,3 (5,3)	4,1 (4,1)	4,0 (4,0)
Инфляция, среднегодовая %	8,4	8,7	5,3 (5,6)	4,4 (4,4)	4,0 (4,0)
Курс доллара США, руб./долл. в среднем за год	92,4	83,4	84,0 (85,0)	92,3 (94,5)	97,8 (98,9)
Ключевая ставка, % в среднем за год	17,5	19,2	14,0 (14,1)	10,3 (10,4)	8,9 (9,0)
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-1,6	-3,9	-2,8 (-2,5)	-1,7 (-1,5)	-1,4 (-1,4)
Экспорт товаров и услуг, млрд долл.	477	466	463 (446)	476 (468)	495 (482)
Импорт товаров и услуг, млрд долл.	383	398	405 (396)	413 (405)	427 (421)
Торговый баланс, млрд долл.	94	68	58 (52)	61 (62)	70 (65)
Номинальная заработная плата, % г/г	19,0	13,5	8,0 (8,2)	7,6 (7,5)	7,0 (6,9)
Реальная заработная плата*, % г/г	9,7	4,4	2,9 (2,7)	2,9 (2,4)	2,6 (2,5)
Уровень безработицы, % в среднем за год	2,5	2,2	2,4 (2,4)	2,6 (2,6)	2,7 (2,7)
Цена нефти Urals, долл./барр. в среднем за год	68	52	55 (50)	55 (56)	59 (60)

	2024	2025	2026	2027	2028
Нейтральная ключевая ставка**, %					
Медиана			8,0 (8,0)		
Диапазон 10-й процентиль — 90-й процентиль			7,2-10,0 (7,3-9,5)		
Долгосрочный рост ВВП***, % г/г					
Медиана			1,8 (2,0)		
Диапазон 10-й процентиль — 90-й процентиль			1,4-2,1 (1,5-2,2)		

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

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

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

Источник: Банк России

16 марта. Институт народнохозяйственного прогнозирования (ИНП) РАН опубликовал очередной ежеквартальный прогноз показателей экономики России, представленный в таблице ниже.

Таблица 2.4 Прогноз ИНП РАН в марте (в скобках – прогноз в декабре)

	2025	2026	2027	2028
ВВП и его составляющие, % г/г				
ВВП	1,0	1,1 (1,4)	1,4 (2)	2,5 (2,5)
Потребление домашних хозяйств	3,4	2,7 (2,5)	2,3 (3,7)	2,7 (3,7)
Государственное потребление	1,6	-1 (1,5)	1,5 (1,3)	1,6 (1,4)
Накопление основного капитала	1,7	0,3 (0,4)	1,2 (1,5)	4 (2,4)
Экспорт	-0,5	1,4 (2)	1,3 (2)	1,8 (2,6)
Импорт	0,4	4 (3,1)	4,7 (4,9)	3,7 (4,1)
Макропоказатели в текущих ценах, трлн. руб.				
ВВП	213,5	227,6 (230,9)	248,7 (253,6)	271,4 (278,8)
Валовая прибыль и валовые смешанные доходы	97,2	101,4 (104,4)	110,9 (114,5)	121,4 (126,5)
Оплата труда (включая скрытую)	100,6	107,8 (108,5)	118 (119,7)	128,6 (131,2)
Чистые налоги на производство и импорт	15,8	18,5 (18)	19,9 (19,5)	21,6 (21,2)
Фонд национального благосостояния	13,3	13,5 (13,5)	13,7 (13,7)	14,3 (14,3)
Курс рубля к доллару по ППС	29,8	31 (31,6)	32,2 (32,8)	33,3 (33,9)
ВВП по ППС (трлн. долл.)	7,171	7,34 (7,317)	7,721 (7,736)	8,155 (8,234)



	2025	2026	2027	2028
ВВП по ППС на душу населения (тыс. долл.)	49,2	50,5 (50,4)	53,3 (53,4)	56,5 (57,1)
ВВП по ППС на душу населения к уровню США, %	54,4	53,8 (54,2)	54,9 (55,5)	56,1 (57,2)
Дефляторы, % г/г				
Дефлятор ВВП	4,5	5,4 (4,9)	7,8 (7,7)	6,5 (7,2)
Дефлятор потребления	6,0	7,4 (6,5)	7 (6,4)	5,6 (5,9)
Дефлятор накопления основного капитала	8,9	0,7 (2,6)	7 (6,8)	6 (6,5)
Дефлятор государственного потребления	9,4	6,4 (7,9)	6,8 (8)	6,9 (8,1)
ИПЦ среднегодовой	8,7	4,4 (5,4)	6,7 (6,2)	5,3 (5,7)
ИПЦ г/г на конец года	5,6	5,9 (6,4)	5,9 (5,9)	5,6 (5,5)
Параметры консолидированного бюджета, без учета внебюджетных фондов, трлн. руб.				
Доходы бюджета	63,1	68,3 (68,4)	73,6 (73,7)	82,5 (82,7)
Расходы бюджета	70,3	72 (71,5)	76,6 (76,1)	85,6 (85,1)
Профицит (+) / Дефицит (-) бюджета	-7,2	-3,7 (-3,1)	-2,9 (-2,4)	-3,1 (-2,4)
Доходы и сбережения населения, трлн. руб.				
Доходы населения	127,3	138,7 (136,7)	149,5 (150,1)	161 (163,4)
Оплата труда	73,8	81 (81,6)	88,6 (90)	96,5 (98,7)
Сбережения	15,0	14,8 (11,2)	14,3 (11,1)	14,7 (10,8)
Платежный баланс, млрд. \$				
Экспорт товаров	419,4	433,6 (431,4)	458,2 (458,2)	489,5 (491,9)
Импорт товаров	302,7	317,1 (310,3)	335,6 (328,6)	352,6 (345,9)
Чистый экспорт товаров	116,7	116,4 (121,1)	122,6 (129,6)	136,9 (146)
Счет текущих операций	41,4	37,4 (39,9)	35,4 (40,1)	41,7 (47,7)
Денежная сфера				
Денежная масса M2, динамика в %	10,6	9,5 (13,3)	10,9 (11,6)	9,8 (9,9)
Трудовые ресурсы				
Производительность труда, динамика в %	100,5	101,5 (102,8)	101,4 (102,1)	102,3 (102,4)
Численность занятого населения, млн. чел.	74,5	74,2 (74)	74,1 (74)	74,2 (74,1)
Численность безработного населения, млн. чел.	1,7	2 (2,1)	2,1 (2,1)	1,9 (2)
Уровень безработицы, %	2,2	2,6 (2,7)	2,7 (2,7)	2,5 (2,6)
Переменные внешних условий и сопряженных с ними				
Цена нефти Urals, \$/бар. (в среднем за год)	56 (58)	57 (59)	59 (61)	62 (65)

	2025	2026	2027	2028
Цена на газ, \$/1000 куб. м (в среднем за год)	242 (268)	237 (237)	228 (228)	228 (228)
Добыча газа, млрд. куб. м	663 (680)	683 (690)	705 (713)	732 (740)
Темп прироста ВВП в Еврозоне, %	1,4 (1,2)	1,3 (1,1)	1,4 (1,4)	1,3 (1,3)
Темп прироста экономики США, %	2,1 (2)	2,4 (2,1)	2 (2,1)	2,1 (2,1)
Курсовые переменные				
Курс рубля к доллару	83,6 (85,6)	89,6 (92,2)	93,1 (95,8)	97,3 (100,1)
Курс евро к доллару	1,13 (1,12)	1,13 (1,13)	1,12 (1,11)	1,12 (1,11)
Курс рубля к евро	94,3 (96,7)	101,5 (104)	104 (106,5)	108,9 (111,6)
Денежная сфера				
Ключевая ставка, % среднегодовая	19,2 (19,2)	14,5 (13)	11 (11)	8,5 (8)

Источник: ИНП РАН

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

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

Классификация и сегментация рынка недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;



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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- a) рынок покупки / продажи недвижимости;
- b) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

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

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

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



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

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

Объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристикам:

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

Таблица № 21

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Объектом оценки является:

Право пользования и владения на условиях договора аренды объектом оценки:

- Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1.
- Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно – недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса, помещения свободного назначения.

Обзор рынка коммерческой недвижимости¹⁵

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

Рынок торговой недвижимости в 2025 году демонстрирует противоположные тенденции: падение посещаемости сочетается с активным строительством новых объектов. Mall Index (количество посетителей на 1000 м² торговой площади) в среднем по стране снизился на 3% к 2024 году и на 23% к доковидному уровню

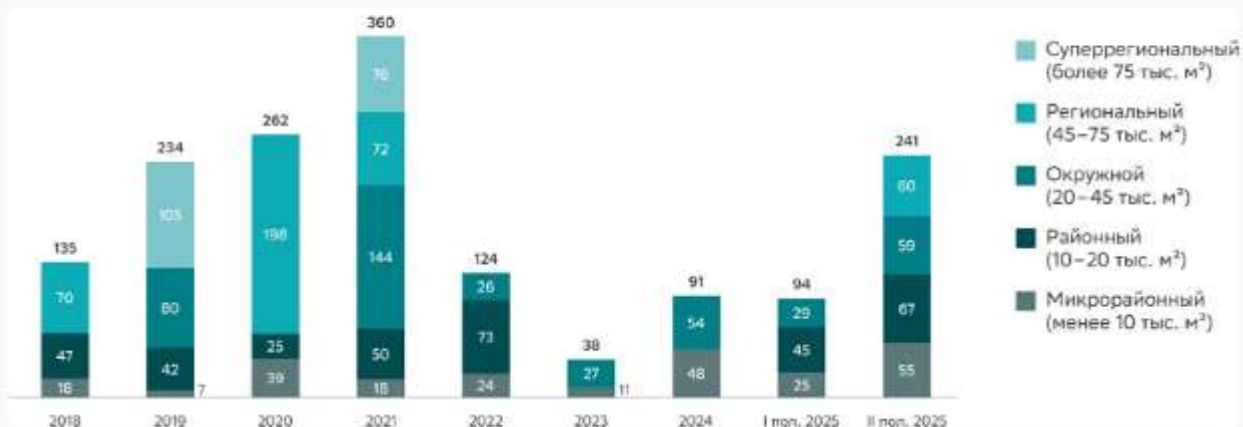
¹⁵<https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimosti-rinok-bez-universalnih-reshenii/?ysclid=mj8hiuqynk350856603>



(пишет ТАСС), однако в Москве и Санкт-Петербурге, наоборот, вырос на 10—12%. Региональные ТЦ сталкиваются с оттоком аудитории из-за перехода потребителей к онлайн-покупкам и сберегательному поведению, а также из-за сокращения числа международных брендов. По оценке Nikoliers, 62% торговых центров уже нуждаются в реконцепции, а к 2027 году эта доля вырастет до 64—67%.

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

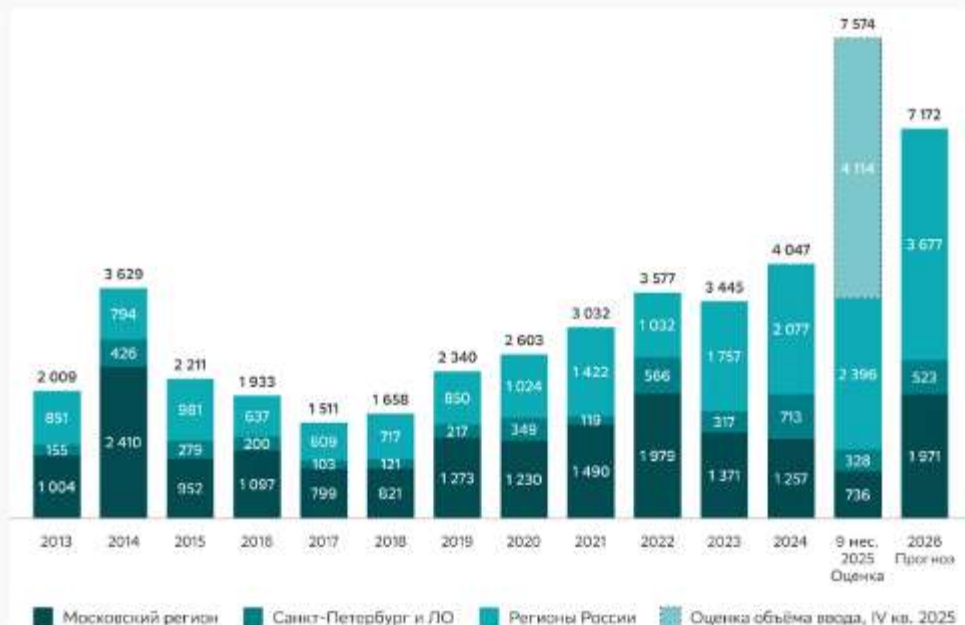
Динамика ввода ТЦ в зависимости от формата и размера торговых площадей, 2018—2025 годы



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

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

Динамика объёма ввода складских помещений в России, тыс. м²



Формирующийся избыток предложения повышает уровень вакансий: к концу года доля свободных площадей в Московской области может достичь 7%. Сейчас вакантность составляет 2,7% в Москве и 4,2% в Санкт-Петербурге. При этом часть помещений формально занята, но выставлена в субаренду: фактический уровень



«серой» вакансии оценивается в 3—4% (данные портала «Всё о стройке»). В субаренду сдаётся около 0,3 млн м², в основном компаниями электронной коммерции.

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

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

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

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

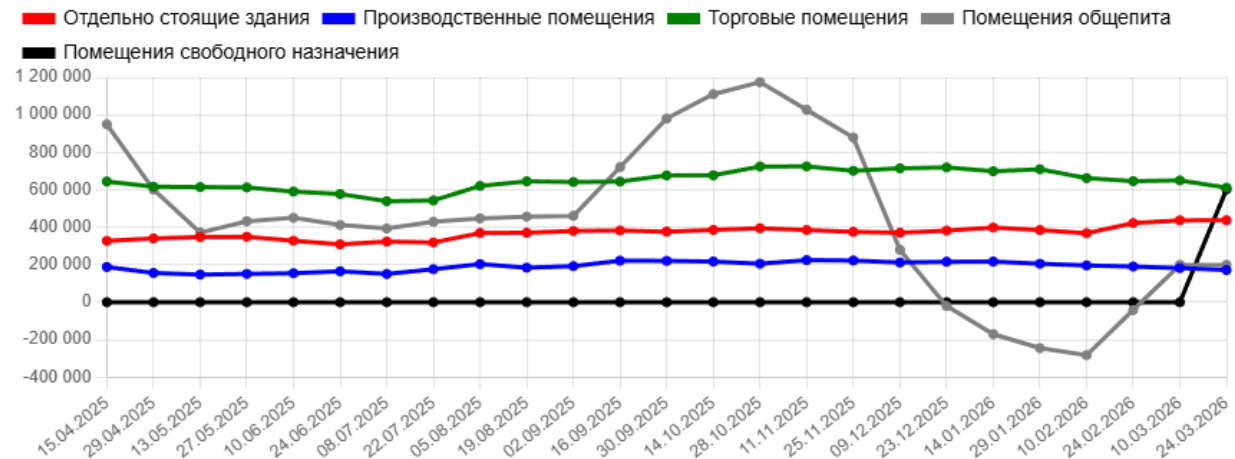


Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Москва.¹⁶

¹⁶ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>



Рассчитываем по параметрам: Москва. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения. Помещения общепита. Помещения свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.03.2026)
Отдельно стоящие здания (м ²)	437 525 руб.	+ 110 056 руб. За м ²	8 365 630 ... 1 651 640 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	171 523 руб.	- 16 523 руб. За м ²	88 900 ... 1 549 930 000 руб. за объект
Торговые помещения (м ²)	611 426 руб.	- 32 613 руб. За м ²	16 001 000 ... 353 073 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	199 509 руб.	- 749 831 руб. За м ²	2 500 000 ... 150 000 000 руб. за объект
Помещения свободного назначения (м ²)	602 830 руб.	+ 602 830 руб. За м ²	663 336 ... 484 904 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения, за м ² , руб.	Изменение	Показатель
24 мар. 2026	437525	+0.16%	171522.7	-6.27%	611425.9	-6.31%	1
10 мар. 2026	436816	+3.27%	182282.2	-4.52%	650034.2	+0.6%	1
24 фев. 2026	422539.7	+12.89%	190527.3	-3.04%	646122.1	-2.52%	..
10 фев. 2026	368059	-4.64%	196317.9	-4.54%	662430.2	-7.11%	..
29 янв. 2026	385153.8	-3.48%	205230.1	-5.71%	709561.8	+1.49%	..
14 янв. 2026	398555.4	+4.14%	216947.7	+0.41%	699001.9	-2.94%	-
23 дек. 2025	382041.7	+2.94%	216061.5	+1.86%	719572.2	+0.66%	..
09 дек. 2025	370805.4	-1.3%	212032.1	-4.94%	714847.4	+1.88%	2
25 ноя. 2025	375642.4	-2.56%	222514.8	-1%	701380.4	-3.34%	8
11 ноя. 2025	385242.5	-2.47%	224743.7	+8.6%	724823.1	+0.07%	1
28 окт. 2025	394762.6	+2.27%	205424.6	-5.69%	724334.5	+6.49%	1
14 окт. 2025	385797.4	+2.38%	217105.6	-1.73%	677297.6	+0.08%	1
30 сен. 2025	376615.9	-1.63%	220867.3	-0.36%	676777.3	+4.87%	9
16 сен. 2025	382752.2	+0.6%	221663.5	+13.21%	643790.8	+0.34%	7
02 сен. 2025	380450.6	+2.6%	192389.7	+4.18%	641633.4	-0.56%	4
19 авг. 2025	370540.5	+0.3%	184350.8	-10.41%	645212.1	+3.8%	4
05 авг. 2025	369419.6	+13.76%	203550.2	+13.42%	620669.1	+12.5%	4



Динамика средних цен

Изменение	Торговые помещения, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение	Помещения свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
-6.27%	611425.9	-6.31%	199509.1	+0%	602830.2	
-4.52%	650034.2	+0.6%	199509.1	+120.83%	0	
-3.04%	646122.1	-2.52%	-41559.78	+580.05%	0	
-4.54%	662430.2	-7.11%	-282628.65	13.26%	0	
-5.71%	709561.8	+1.49%	-245160.68	30.57%	0	
+0.41%	699001.9	-2.94%	-170224.75	88.04%	0	
+1.86%	719572.2	+0.66%	-20352.9	1472.73%	0	
-4.94%	714847.4	+1.88%	279390.8	-214.57%	0	
-1%	701380.4	-3.34%	878878.2	-16.85%	0	
+8.6%	724823.1	+0.07%	1026963.15	-14.42%	0	
-5.69%	724334.5	+6.49%	1175048.09	+5.52%	0	
-1.73%	677297.6	+0.08%	1110131.46	+11.7%	0	
-0.36%	676777.3	+4.87%	980298.2	+26.49%	0	

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

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта: тип объекта, этаж расположения, наличие отдельного входа, инженерно-техническое состояние здания, состояние отделки.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, т.е. рыночные условия;
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Условия продажи. Нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия.

Условия рынка. Влияние фактора «дата действия цены» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за



промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки. Оценщик, как правило, степень влияния данного ценообразующего фактора сводят к нулю подбором цен предложений, актуальных на дату оценки, таким образом, интервал влияния данного ценообразующего фактора на стоимость объекта недвижимости в рамках настоящей оценки не приводится.

Вид использования и (или) зонирование. Как правило при проведении анализа рынка, оценщик подбирает объекты-аналоги, сопоставимые объекту оценки по его назначению. То есть для нежилых зданий и помещений в сравнительном анализе используют аналоги с соответствующим назначением (нежилое).

Местоположение объекта. Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные в культурном и историческом центре города, а наименьшую – на окраине города, в районах крупных промпредприятий.

Тип объекта. Является ли оцениваемый объект отдельно стоящим зданием или встроенным помещением, существенно влияет на его стоимость.

Этаж расположения. Этаж расположения является так же существенным фактором, определяющим более высокую стоимость и привлекательность здания.

Наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа является так же существенным фактором, определяющим более высокую стоимость и привлекательность здания.

Инженерно-техническое состояние здания. Если объект оценки расположен в здании, имеющим хорошее физическое состояние (новом здании), то его стоимость может быть до 58 % по отношению к аналогичному объекту, расположенному в здании, имеющем неудовлетворительное физическое состояние.

Состояние отделки. Внутреннее состояние торгово-офисных объектов существенно влияет на их стоимость. Так объекты имеющие удовлетворительное, требующие косметического ремонта теряют от своей стоимости до 17% от объектов с современной отделкой, а недвижимость без отделки - до 26%.

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

Так как объекты оценки (здание) находятся в г. Москва, г. Зеленоград, анализ проводился в данном и аналогичных районах.

При мониторинге рынка аренды нежилых помещений и зданий, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 22

Местоположение объекта	Арендная плата в месяц, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. в год, руб.	Источник информации
Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, с7	2 989 907	4 079,5	733	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/294420330/
Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, Гринвуд территория, с27	3 357 300	3 100,0	1 083	https://www.cian.ru/rent/commercial/325814196/
Московская область, Красногорск, ул. Военный Городок Павшино, 17	450 000	423,0	1 064	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327423242/?context=3.-3vuzKvr4PY.2Gcp3wPZhIqzDfdSJe7zLFY6Atr7q2HcdPkAQYmvGooppnjXe5ZpJ4p7fzWs9VHP-



				CULqtHloR-VhOFCGBtB56AaVB3yX4zCXFw7slJBfonCP7XgcuF&mlSearchSessionGuid=e77c7adf27df48c00f64b93f2ce77714
Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 3-й, к302В	240 000	120,7	1 988	https://www.cian.ru/rent/commercial/327931851/
Московская область, Солнечногорск городской округ, Бакеево-2 коттеджный поселок, ул. Детская, 24	180 000	181	994	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/328329036/

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

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	Сред. из выборки
733	1 988	1 172

При определении рыночной стоимости арендной платы применяются объекты аналоги № 1-3.

Так как объекты оценки (помещения) находятся в г. Москва, г. Зеленоград, анализ проводился в данном и аналогичных районах.

При мониторинге рынка аренды нежилых помещений и зданий, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 23

Местоположение объекта	Арендная плата в месяц, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. в год, руб.	Источник информации
Москва, Зеленоград, ул. Юности, 3с1	447 000	372,4	1 200	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_372.35_m_7889561296?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5LjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJmcW50Y0p1V1FRTVHwXBOlJt95VKiXz8AAAA
Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с5	1 118 130	705,0	1 586	https://www.cian.ru/rent/commercial/322530762/
Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с3	996 106	583,2	1 708	https://www.cian.ru/rent/commercial/327508788/
Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, проезд № 4807, 3с9	95 200	68	1 205	https://www.cian.ru/rent/commercial/327638140/
Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, Савелкинский проезд, 2	80 000	67,3	1 189	https://www.cian.ru/rent/commercial/316055598/?context=3.8jegxDSTMP8.bGYJzyvZMWPpe3U2Vau4lAw0Uso_CA9MpHiYkOCJHgtKVhcbCv2tOtz58dWlaUg_uGuiLeeFYgoEP7UYuV-3RPQ_kYkzf1tegx1Mb98jXTg5EU_



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

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	Сред. из выборки
1 189	1 708	1 378

При определении рыночной стоимости арендной платы применяются объекты аналоги № 1-3.

8.5. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключение по анализу НЭИ. В результате визуального осмотра, а также исходя из зоны расположения объекта и текущего использования, оценщик сделал вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование их по фактическому назначению – в качестве недвижимости, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса, помещения свободного назначения.



10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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



объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Доходный подход

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

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

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



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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости

11.3. Обоснование выбора подходов к оценке Объекта оценки

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

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках



каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование применения сравнительного подхода.

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

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

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

Обоснование применения затратного подхода.

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

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

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

Обоснование применения доходного подхода

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

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



12. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

Метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

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

Определение рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки методом сравнения продаж

Объекты оценки: - Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.

- Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.

- Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.

- Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.

- Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.



- Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.
- Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.

Выбор объектов-аналогов.

Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для личного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки. В расчетах использованы объекты-аналоги № 1- № 3, так как между ними и объектом оценки минимальное количество различий.

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



Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/294420330/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325814196/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327423242/?context=3.3vuzKvr4PY.2Gcp3wPZhIqzDfdSJe7zLFY6Atr7q2HcdPkAQYmyGooppnjXe5ZpJ4p7fzWs9VHP-CULqtHloR-VhOFCGBtB56AaVB3yX4zCXFW7slJBgfonCP7XgcuF&mlSearchSessionGuid=e77c7adf27df48c00f64b93f2ce77714
Наименование объекта	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, улица Юности, дом 8	Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, с7	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, Гринвуд территория, с27	Московская область, Красногорск, ул. Военный Городок Павшино, 17
Общая площадь, кв.м.	6 655,9	4 079,5	3 100,0	423,0
Стоимость месячной арендной платы, руб.		2 989 907	3 357 300	450 000
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц		733	1 083	1 064
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату оценки.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.
Рассматриваемые права, условия договора	аренда	аренда	аренда	аренда
Коммунальные платежи	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов	коммунальные платежи - включены, эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов
Условия аренды/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение



Численность населения, чел.	253 683	280 221	27 100	289 257
Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Москва	Московская область	Московская область	Московская область
Техническое состояние	отделка "стандарт"	под чистовую отделку	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Тип объекта	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания
Класс качества	В	А	В	С
Этажность	10	6	7	3
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Наличие парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала



Для расчета арендной платы объектов оценки Оценщик принял решение использовать Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, в качестве «базового», т.к. оцениваемые нежилые помещения расположены в данном здании.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 540:

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Корректировка на торг применяется ко всем объектам аналогам и составляет -10%.

Корректировка на наличие НДС.

Корректировка не применяется. УСН – это означает, что НДС не облагается, что соответствует уровню цен с НДС для объектов, которые являются объектами налогообложения по НДС.

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

Корректировка на рассматриваемые права, условия договора. Условия аренда у объекта оценки схожи с условиями аренды объектов – аналогов, а именно аренда с ежемесячными платежами и пересмотром арендной платы не чаще 1 раза в год. В связи с этим корректировка не применялась.

Состав арендной ставки. Корректировка на состав арендной ставки принималась на основании информации Приложения 17 к Приказу Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы от 6 декабря 2017 г. N 4151 "Об утверждении Методических рекомендаций по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий" Приложение Методические рекомендации, по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- 1) Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично
- 2) Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи.



N п/п	Объекты	Коммунальные расходы, %	Эксплуатационные расходы, %
1	Общественно-делового назначения	8-11	16-28
2	Торгового назначения	8-10	15-27
3	Складского назначения	6-9	14-19
4	Производственного назначения	8-11	20-25

Корректировка применяется к аналогу № 2 и составляет 0,905 (в стоимость арендной ставки включены коммунальные платежи) принимается среднее значение диапазона 9,5% (0,905).

Корректировка на тип помещения. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

Корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение (численность населения). Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 138:

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога

Таблица 44. Высококласные офисы (Офисы классов А, В).

Численность, тыс.чел.	Город расположения объекта аналога, тыс.чел.							
	>950	630-950	420-630	280-420	200-280	135-200	90-135	<90
Город расположения объекта оценки, тыс.чел.	>950	1,00	1,07	1,10	1,16	1,21	1,25	1,30
	630-950	0,93	1,00	1,03	1,08	1,12	1,16	1,21
	420-630	0,91	0,97	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18
	280-420	0,86	0,93	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	200-280	0,83	0,89	0,91	0,96	1,00	1,03	1,08
	135-200	0,80	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04
	90-135	0,77	0,83	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00
	<90	0,74	0,79	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96
								1,00

Корректировка применяется к аналогу № 2 и составляет 1,13. Корректировка применяется к аналогу № 3 и составляет 0,96.



Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,06

Корректировка применяется к аналогам и составляет 1,03.

Этаж расположения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 371:

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,16	1,24
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,08	1,15
	цоколь	0,86	0,93	1,00	1,06
	подвал	0,81	0,87	0,94	1,00

Условный коэффициент на этаж. Объект оценки 6 655,9 кв.м. На этаже подвал расположено 654,5 кв.м. На первом этаже расположено 645,3 кв.м. На втором и выше этаже расположено 5 356,1 кв.м. Таким образом, доля подвального этажа – 0,098. Доля первого этажа – 0,097. Доля второго и выше этажа – 0,805. Условная ценность подвального этажа – 0,81. Условная ценность первого этажа – 1,00. Условная ценность второго и выше этажа – 0,93. Коэффициент для объекта оценки составит: $(0,097*0,81)+(0,097*1)+(0,805*0,93)= 0,93$.

Условные коэффициенты на этаж для объектов аналогов представлены в табличной форме ниже.

Объект аналог № 1	Площадь, кв.м.	Доля	Условная ценность	Коэффициент
подвал	669,5	0,164	0,81	0,92
1	682	0,167	1,00	
2 и выше	2728	0,669	0,93	

Объект аналог № 2	Площадь, кв.м.	Доля	Условная ценность	Коэффициент
подвал	442,86	0,143	0,81	0,92



1	442,86	0,143	1,00	
2 и выше	2214,3	0,714	0,93	

Объект аналог № 3	Площадь, кв.м.	Доля	Условная ценность	Коэффициент
цоколь	141	0,333	0,86	0,93
1	141	0,333	1,00	
2 и выше	141	0,333	0,93	

У объектов аналогов в описании отсутствует информация по площадям на этажах, оценщик принял решение считать у аналогов площадь по этажам одинаковую (разделить площадь всего объекта на количество этажей).

Корректировка составляет:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Этажность	10	6	7	3
Корректировка		1,01	1,01	1,00

Физическое состояние здания. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г.

Корректировка не применяется.

Доступ к объекту оценки. Доступ к объекту бывает: открытый и закрытый. Расположение объекта на закрытой территории, затрудняет въезд потенциальных клиентов, и отражается на рыночной стоимости.

Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г.

Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,16
	закрытый	0,86	1,00

Корректировка не применяется.



Техническое состояние. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 470:

Таблица 452. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,20	1,34	1,53
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,83	1,00	1,11	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,90	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,79	0,87	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 1 и составляет 1,11.

Корректировка на площадь. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 310:

Корректировка определяется по формуле:

$$K_{\text{пл}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м

k – коэффициент торможения.



Коэффициент торможения:

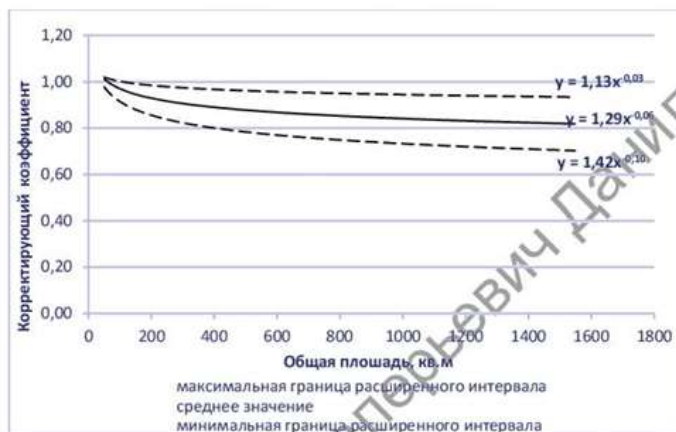


Рис. 101. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Москве.
Расширенный интервал.

Таблица 243. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)³⁸.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,29x^{-0,06}$	$y = 1,35x^{-0,08}$	$y = 1,22x^{-0,04}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,42x^{-0,10}$	$y = 1,13x^{-0,03}$

Корректировка составляет:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь помещения, кв.м.	6655,9	4079,5	3100,0	423,0
Корректировка		0,97	0,96	0,85

Корректировка тип парковки. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 279:

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,16
	стихийная	0,93	1,00	1,08
	без парковки	0,86	0,92	1,00

Корректировка применяется к аналогам № 1,3 и составляет 1,07.



Корректировка на класс качества. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 279:

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,24
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,81	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 3 и составляет 1,24.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице.



Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/294420330/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325814196/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327423242/?context=3.-3vuzKvr4PY.2Gcp3wPZhIqzDfdSJe7zLFY6Atr7q2HcdPkAQYmvGooppnjXe5ZpJ4p7fzWs9VHP-CULqtHloR-VhOFCGBtB56AaVB3yX4zCXFw7slJBgfonCP7XgcuF&mlSearchSessionGuid=e77c7adf27df48c00f64b93f2ce77714
Наименование объекта	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, улица Юности, дом 8	Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, с7	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, Гринвуд территория, с27	Московская область, Красногорск, ул. Военный Городок Павшино, 17
Общая площадь, кв.м.	6 655,9	4 079,5	3 100,0	423,0
Стоимость месячной арендной платы, руб.		2 989 907	3 357 300	450 000
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц		733	1 083	1 064
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды с учетом НДС, руб./кв.м.		733	1 083	1 064
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату оценки.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды с учетом НДС, руб./кв.м.		733	1 083	1 064
Рассматриваемые права,	аренда	аренда	аренда	аренда



условия договора				
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		733	1 083	1 064
Коммунальные платежи	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов	коммунальные платежи - включены, эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов
Корректировка		1,00	0,905	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		733	980	1 064
Условия аренды/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		660	872	958
Численность населения, чел.	253 683	280 221	27 100	289 257
Корректировка		1,00	1,13	0,96
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		660	985	920
Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Москва	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка		1,03	1,03	1,03
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		680	1 015	948
Техническое состояние	отделка "стандарт"	под чистовую отделку	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка		1,11	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		755	1 015	948
Тип объекта	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		755	1 015	948
Класс качества	В	А	В	С
Корректировка		1,00	1,00	1,24
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		755	1 015	1 176
Этажность	10	6	7	3
Корректировка		1,01	1,01	1,00



Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		763	1 025	1 176
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		763	1 025	1 176
Наличие парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Корректировка		1,07	1,00	1,07
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		816	1 025	1 258
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		816	1 025	1 258
Общая площадь помещения, кв.м.	6655,9	4079,5	3100,0	423,0
Корректировка		0,97	0,96	0,85
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		792	984	1 069



Скорректированные ставки аналогов колеблются от 792 до 1 069 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

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

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

Q - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

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

$C = 948$

$\sigma = 142$

Коэффициент вариации: $\sigma / C * 100\% = 15\%$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 673 до 1 223 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

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

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

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

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

Таблица № 26

Согласование результатов полученных методом сравнения продаж			
Характеристика сравнения	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	792	984	1 069
Вес аналога	0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена, руб./кв.м. в год с учетом НДС	947,39		
Скорректированная цена, руб./кв.м. в год с учетом НДС	11 368,68		



Определение рыночной стоимости арендной платы поэтажно помещений с разной площадью по адресу г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8

Таблица № 27

Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. базового помещения, руб./кв.м. в год с учетом НДС (22%), без КП и ЭР	Корректировка тип объекта	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Расчет стоимости помещений в подвальном этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР		Расчет стоимости помещений на 1 этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР		Расчет стоимости помещений на 2 этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР	
						Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год
до 15	11 368,68	0,95	10 800,25	1,44	15 552,36	0,87	13 530,55	1,08	16 796,55	1,00	15 552,36
16-50		0,95	10 800,25	1,34	14 472,34	0,87	12 590,94	1,08	15 630,13	1,00	14 472,34
51-100		0,95	10 800,25	1,29	13 932,32	0,87	12 121,12	1,08	15 046,91	1,00	13 932,32
101-250		0,95	10 800,25	1,22	13 176,31	0,87	11 463,39	1,08	14 230,41	1,00	13 176,31
251-500		0,95	10 800,25	1,17	12 636,29	0,87	10 993,57	1,08	13 647,19	1,00	12 636,29
501 и более		0,95	10 800,25	1,17	12 636,29	0,87	10 993,57	1,08	13 647,19	1,00	12 636,29



Таблица № 28

Объект оценки	Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. базового помещения, руб. кв.м. в год с учетом НДС (22%), без КП и ЭР	Корректировка на вид разрешенного использования	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на среднюю проходимость	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год
Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже	14 230,41	1,14	16 222,67	0,75	12 167,00

Таблица № 29

Объект оценки	Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. базового помещения, руб. кв.м. в год с учетом НДС (22%), без КП и ЭР	Корректировка на вид разрешенного использования	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год
Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале	11 463,39	1,00	11 463,39



В расчете рыночной стоимости арендной платы поэтажно помещений с разной площадью принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на тип помещения. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 310:

Корректировка определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:
 $S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
 $S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м
 k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения:

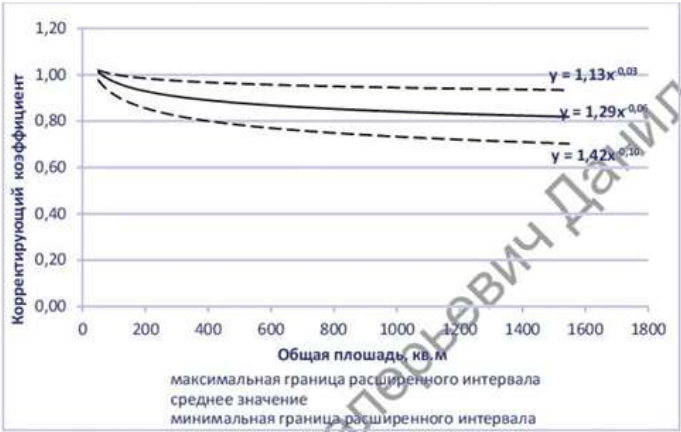


Рис. 101. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Москве. Расширенный интервал.

Таблица 243. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)³⁸.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,35x^{-0,08}$	$y = 1,22x^{-0,04}$
	Расширенный интервал	
$y = 1,29x^{-0,06}$	$y = 1,42x^{-0,10}$	$y = 1,13x^{-0,03}$



Корректировка на площадь составляет:

Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
до 15	$(15/6655,9)^{-0,06}$
16-50	$(50/6655,9)^{-0,06}$
51-100	$(100/6655,9)^{-0,06}$
101-250	$(250/6655,9)^{-0,06}$
251-500	$(500/6655,9)^{-0,06}$
501 и более	$(501/6655,9)^{-0,06}$

Этаж расположения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 371:

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,16	1,24
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,08	1,15
	цоколь	0,86	0,93	1,00	1,06
	подвал	0,81	0,87	0,94	1,00

Условный коэффициент на этаж. Объект оценки 6 655,9 кв.м. На этаже подвал расположено 654,5 кв.м. На первом этаже расположено 645,3 кв.м. На втором и выше этаже расположено 5 356,1 кв.м. Таким образом, доля подвального этажа – 0,098. Доля первого этажа – 0,097. Доля второго и выше этажа – 0,805. Условная ценность подвального этажа – 0,81. Условная ценность первого этажа – 1,00. Условная ценность второго и выше этажа – 0,93. Коэффициент для объекта оценки составит: $(0,097 \cdot 0,81) + (0,097 \cdot 1) + (0,805 \cdot 0,93) = 0,93$.

Корректировка для подвального этажа: $0,81/0,93 = 0,87$

Корректировка для первого этажа: $1/0,93 = 1,08$

Корректировка для второго этажа: $0,93/0,93 = 1,00$

Корректировка на назначение. По данным анализа рынка стоимость земельных участков различается в зависимости от его разрешенного использования. Наиболее «дешевы» цены предложений по земельным участкам производственного назначения и относительно большой площади, стоимость земель под строительство офисно - торговых объектов максимальна. Корректировка определялась по «Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.» Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости. Возможность модификации – допускается

Источник информации: <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustment-for-appointment-2026>



Таблица 1

Корректировка на назначение (на использование)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Помещения бытовые и общего назначения	0.550	0.750	0.650
Жилые	0.900	1.800	1.350
Складские*	0.500	1.000	0.750
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.100	1.000
Банковские	1.000	1.500	1.250
Медицинские	1.100	1.500	1.300
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.200	1.050
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.600	0.700	0.650
Паркинг	0.550	0.750	0.650

Внесение корректировки на назначение объекта производится в последнюю очередь, поскольку она применяется к уже скорректированной стоимости аналогов, максимально приближенной к условиям объекта оценки по всем иным элементам сравнения. Нарушение последовательности внесения корректировок может привести к искажению итогового результата оценки.

* Интервал значений коэффициента дифференцирован в зависимости от технического состояния и уровня инженерного обеспечения объектов: минимальное значение соответствует неотапливаемым складским помещениям низкого качества, максимальное — объектам с высокими эксплуатационными характеристиками (отапливаемые склады, капитальные строения).

Объект оценки: Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м расположенного на 1 этаже, корректировка составляет 1,14 (1,2/1,05).

Объект оценки: Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, корректировка не применяется (1,05/1,05).

Корректировка на среднюю проходимость. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 371:

Таблица 207. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Средняя проходимость в день», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		высокая проходимость	низкая проходимость
объект оценки	высокая проходимость	1,00	1,33
	низкая проходимость	0,75	1,00



Объект оценки: Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м расположенного на 1 этаже, корректировка составляет 0,75. В здании в котором расположен объект оценки у каждой организации оборудовано собственное место для приема пищи, внешняя проходимость людей низкая, так как здание расположено внутри квартала, по местоположению хаактеризуется как спальный район (жилой квартал).

Определение рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки методом сравнения продаж

Объекты оценки: Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1.

Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.

Выбор объектов-аналогов.

Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для личного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки. В расчетах использованы объекты-аналоги № 1- № 3, так как между ними и объектом оценки минимальное количество различий.

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



Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Характеристика сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_372.35_m_7889561296?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmcW50Y0p1V1FRTlVHWXBOIjt95VKiXz8AAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/322530762/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327508788/
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Москва, Зеленоград, ул. Юности, 3с1	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с5	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с3
Общая площадь, кв.м.	372,35	705,0	583,2
Стоимость месячной арендной платы, руб.	447 000	1 118 130	996 106
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц	1 200	1 586	1 708
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.
Рассматриваемые права, условия договора	аренда	аренда	аренда
Коммунальные платежи	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов	без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов
Условия аренды/предложения	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Местоположение (в пределах города)	Спальные районы среднеэтажной жилой застройки	Промзона	Промзона
Техническое состояние	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Этаж	2	2	3
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет
Класс качества	С	В	В
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия



Для расчета арендной платы объектов оценки Оценщик принял решение использовать Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1, в качестве «базового».

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 540:

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Корректировка на торг применяется ко всем объектам аналогам и составляет -7,5%.

Корректировка на наличие НДС.

Корректировка не применяется. УСН – это означает, что НДС не облагается, что соответствует уровню цен с НДС для объектов, которые являются объектами налогообложения по НДС.

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

Корректировка на рассматриваемые права, условия договора. Условия аренда у объекта оценки схожи с условиями аренды объектов – аналогов, а именно аренда с ежемесячными платежами и пересмотром арендной платы не чаще 1 раза в год. В связи с этим корректировка не применялась.

Состав арендной ставки. Корректировка на состав арендной ставки принималась на основании информации Приложения 17 к Приказу Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы от 6 декабря 2017 г. N 4151 "Об утверждении Методических рекомендаций по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий" Приложение Методические рекомендации, по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- 1) Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично
- 2) Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи.



N п/п	Объекты	Коммунальные расходы, %	Эксплуатационные расходы, %
1	Общественно-делового назначения	8-11	16-28
2	Торгового назначения	8-10	15-27
3	Складского назначения	6-9	14-19
4	Производственного назначения	8-11	20-25

Корректировка не применяется.

Корректировка на тип помещения. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

Корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение (в пределах города). Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 171:

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,75	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85

Таблица 87. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,10	1,20	1,27	1,53	1,32
II	0,91	1,00	1,09	1,16	1,39	1,20
III	0,83	0,92	1,00	1,06	1,27	1,10
IV	0,78	0,86	0,94	1,00	1,20	1,03
V	0,65	0,72	0,79	0,83	1,00	0,86
VI	0,76	0,84	0,91	0,97	1,16	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 1 и составляет 0,83.



Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,06

Корректировка не применяется.

Этаж расположения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 371:

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,16	1,24
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,08	1,15
	цоколь	0,86	0,93	1,00	1,06
	подвал	0,81	0,87	0,94	1,00

Условный коэффициент на этаж. Объект оценки 451,2 кв.м. На этаже цоколь расположено 51,2 кв.м. На первом этаже расположено 400 кв.м. Таким образом, доля цокольного этажа – 0,11. Доля первого этажа – 0,89. Условная ценность цокольного этажа – 0,86. Условная ценность первого этажа – 1,00. Коэффициент для объекта оценки составит: $(0,11 \cdot 0,86) + (0,89 \cdot 1) = 0,98$. Корректировка ко всем аналогам применяется 1,05.

Физическое состояние здания. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г.

Корректировка не применяется.

Доступ к объекту оценки. Доступ к объекту бывает: открытый и закрытый. Расположение объекта на закрытой территории, затрудняет въезд потенциальных клиентов, и отражается на рыночной стоимости.

Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г.



Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	свободный	свободный	закрытый
	закрытый	1,00	1,16
		0,86	1,00

Корректировка не применяется.

Техническое состояние. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 470:

Таблица 452. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,20	1,34	1,53
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,83	1,00	1,11	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,90	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,79	0,87	1,00

Корректировка не применяется.



Корректировка на площадь. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 310:

Таблица 259. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,04	1,10	1,16	1,23
	от 100 до 200	0,96	1,00	1,06	1,12	1,18
	от 200 до 400	0,91	0,94	1,00	1,05	1,11
	от 400 до 1000	0,86	0,90	0,95	1,00	1,06
	>1000	0,81	0,84	0,90	0,94	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 1 и составляет 0,95.

Корректировка тип парковки. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 279:

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,16
	стихийная	0,93	1,00	1,08
	без парковки	0,86	0,92	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на класс качества. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 279:

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,24
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,81	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 1 и составляет 1,24.



Корректировка на расположение относительно красной линии. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 191:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор расположения объекта офисной недвижимости относительно первой линии

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор расположения объекта офисной недвижимости относительно первой линии, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости имеет следующее расположение:			
- Во дворе или в глубине застройки	-	-	1,0
- На первой линии	1,06	1,26	1,16
Аренда			
Объект недвижимости имеет следующее расположение:			
- Во дворе или в глубине застройки	-	-	1,0
- На первой линии	1,04	1,24	1,14

Корректировка применяется к аналогам и составляет 0,81 (1/1,24), применяется значение верхней границы интервала, так как у объекты аналоги обладают хорошей транспортной доступностью, также прилегающие автодороги обладают автомобильным трафиком выше среднего.

Корректировка на назначение. По данным анализа рынка стоимость земельных участков различается в зависимости от его разрешенного использования. Наиболее «дешевы» цены предложений по земельным участкам производственного назначения и относительно большой площади, стоимость земель под строительство офисно - торговых объектов максимальна. Корректировка определялась по «Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.» Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости. Возможность модификации – допускается

Источник информации: <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Adjustment-for-appointment-2026>

Корректировка на назначение (на использование) для коммерческой недвижимости

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2026 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в табл. 1.

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование)

- Выбираются коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из табл. 1;
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_n = K_{на} \cdot K_{ан}$$

где
 $K_{на}$ – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;
 $K_{ан}$ – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.



Таблица 1

Корректировка на назначение (на использование)

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1.000	1.000	1.000
Торговые	1.100	1.400	1.250
Помещения бытовые и общего назначения	0.550	0.750	0.650
Жилые	0.900	1.800	1.350
Складские*	0.500	1.000	0.750
Производственные	0.400	0.800	0.600
Гостиничные	0.900	1.100	1.000
Банковские	1.000	1.500	1.250
Медицинские	1.100	1.500	1.300
Общественного питания	0.900	1.500	1.200
Сферы услуг	0.900	1.200	1.050
Фитнес	0.900	1.300	1.100
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.800	1.000	0.900
Автосервис	0.600	0.700	0.650
Паркинг	0.550	0.750	0.650
Внесение корректировки на назначение объекта производится в последнюю очередь, поскольку она применяется к уже скорректированной стоимости аналогов, максимально приближенной к условиям объекта оценки по всем иным элементам сравнения. Нарушение последовательности внесения корректировок может привести к искажению итогового результата оценки.			
* Интервал значений коэффициента дифференцирован в зависимости от технического состояния и уровня инженерного обеспечения объектов: минимальное значение соответствует неотапливаемым складским помещениям низкого качества, максимальное — объектам с высокими эксплуатационными характеристиками (отапливаемые склады, капитальные строения).			

Корректировка применяется ко всем аналогам и составляет 0,80 $((1+0,6)/2)/1$, так как у объекта оценки нежилые помещения производственного, складского и офисного назначения применяется половинная корректировка. У оценщика не представляется возможным определить точное соотношение производственно-складских и офисных помещений, следовательно применяется половинная корректировка.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице.



Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки

Таблица № 31

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_372.35_m_7889561296?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmcW50Y0p1V1FRTlVH_WXBOIj95VKiXz8AAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/322530762/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327508788/
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Москва, г. Зеленоград, аллея. Сосновая, д. 6А, строен. 1	Москва, Зеленоград, ул. Юности, 3с1	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с5	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с3
Общая площадь, кв.м.	451,2	372,35	705,0	583,2
Стоимость месячной арендной платы, руб.		447 000	1 118 130	996 106
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц		1 200	1 586	1 708
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды с учетом НДС, руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды с учетом НДС, руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Рассматриваемые права, условия договора	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Коммунальные платежи	без учета коммунальных	без учета коммунальных	без учета коммунальных	без учета коммунальных



	платежей, эксплуатационных расходов	платежей, эксплуатационных расходов	платежей, эксплуатационных расходов	платежей, эксплуатационных расходов
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Условия аренды/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Корректировка на торг, %		-7,50	-7,50	-7,50
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 110	1 467	1 580
Местоположение (в пределах города)	Окраина города, промзона	Спальные районы среднеэтажной жилой застройки	Промзона	Промзона
Корректировка		0,83	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		921	1 467	1 580
Техническое состояние	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		921	1 467	1 580
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		921	1 467	1 580
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		921	1 467	1 580
Этаж	цокольный этаж/1 этаж	2	2	3
Корректировка		1,05	1,05	1,05
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		967	1 540	1 659
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		967	1 540	1 659
Класс качества	В	С	В	В
Корректировка		1,24	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 199	1 540	1 659



Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 199	1 540	1 659
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		971	1 247	1 344
Общая площадь помещения, кв.м.	451,2	372,4	705,0	583,2
Корректировка		0,95	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		922	1 247	1 344
Веса аналогов		0,205	0,398	0,398
Коэффициент вариации	19%			
Скорректированная цена, руб./кв.м. месяц с учетом НДС	1 220,23			
Скорректированная цена, руб./кв.м. в год с учетом НДС	14 642,76			



Определение рыночной стоимости арендной платы поэтажно помещений с разной площадью по адресу г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1

Таблица № 32

Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. базового помещения, руб. кв.м. в год с учетом НДС (22%), без КП и ЭР	Корректировка тип объекта	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Расчет стоимости помещений на цокольном этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР		Расчет стоимости помещений на 1 этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР		Расчет стоимости помещений на 2 этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР	
						Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год
до 300	14 642,76	1,00	14 642,76	1,02	14 935,62	0,88	13 143,35	1,02	15 234,33	0,95	14 188,84
300-500		1,00	14 642,76	0,99	14 496,33	0,88	12 756,77	1,02	14 786,26	0,95	13 771,51
500-1000		1,00	14 642,76	0,95	13 910,62	0,88	12 241,35	1,02	14 188,83	0,95	13 215,09
от 1000 и более кв.м.		1,00	14 642,76	0,95	13 910,62	0,88	12 241,35	1,02	14 188,83	0,95	13 215,09



В расчете рыночной стоимости арендной платы поэтажно помещений с разной площадью принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на тип помещения. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 310:

Корректировка определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:
 $S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
 $S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м
 k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения:

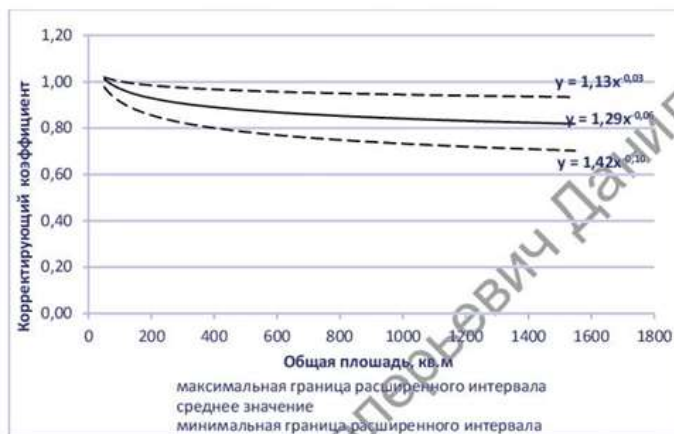


Рис. 101. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Москве.

Расширенный интервал.

Таблица 243. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)³⁸.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,35x^{-0,08}$	$y = 1,22x^{-0,04}$
$y = 1,29x^{-0,06}$	Расширенный интервал	
	$y = 1,42x^{-0,10}$	$y = 1,13x^{-0,03}$



Корректировка на площадь составляет:

Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
до 300	$(300/451,2)^{-0,06}$
300-500	$(500/451,2)^{-0,06}$
500-1000	$(1000/451,2)^{-0,06}$
от 1000 и более кв.м.	$(1000/451,2)^{-0,06}$

Этаж расположения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 371:

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,16	1,24
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,08	1,15
	цоколь	0,86	0,93	1,00	1,06
	подвал	0,81	0,87	0,94	1,00

Условный коэффициент на этаж. Объект оценки 451,2 кв.м. На этаже цоколь расположено 51,2 кв.м. На первом этаже расположено 400 кв.м. Таким образом, доля цокольного этажа – 0,11. Доля первого этажа – 0,89. Условная ценность цокольного этажа – 0,86. Условная ценность первого этажа – 1,00. Коэффициент для объекта оценки составит: $(0,11 \cdot 0,86) + (0,89 \cdot 1) = 0,98$.

Корректировка для цокольного этажа: $0,86/0,98=0,88$

Корректировка для первого этажа: $1/0,98=1,02$

Корректировка для второго этажа: $0,93/0,98=0,95$



Для расчета арендной платы объектов оценки Оценщик принял решение использовать Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2, в качестве «базового».

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 540:

Наименование коэффицента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,2%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	6,9%	9,2%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	8,6%	11,3%

Корректировка на торг применяется ко всем объектам аналогам и составляет -8,7%.

Корректировка на наличие НДС.

Корректировка не применяется. УСН – это означает, что НДС не облагается, что соответствует уровню цен с НДС для объектов, которые являются объектами налогообложения по НДС.

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

Корректировка на рассматриваемые права, условия договора. Условия аренда у объекта оценки схожи с условиями аренды объектов – аналогов, а именно аренда с ежемесячными платежами и пересмотром арендной платы не чаще 1 раза в год. В связи с этим корректировка не применялась.

Состав арендной ставки. Корректировка на состав арендной ставки принималась на основании информации Приложения 17 к Приказу Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы от 6 декабря 2017 г. N 4151 "Об утверждении Методических рекомендаций по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий" Приложение Методические рекомендации, по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

- 1) Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично
- 2) Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи.



N п/п	Объекты	Коммунальные расходы, %	Эксплуатационные расходы, %
1	Общественно-делового назначения	8-11	16-28
2	Торгового назначения	8-10	15-27
3	Складского назначения	6-9	14-19
4	Производственного назначения	8-11	20-25

Корректировка не применяется.

Корректировка на тип помещения. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

Корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение (в пределах города). Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 171:

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,75	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85

Таблица 87. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,10	1,20	1,27	1,53	1,32
II	0,91	1,00	1,09	1,16	1,39	1,20
III	0,83	0,92	1,00	1,06	1,27	1,10
IV	0,78	0,86	0,94	1,00	1,20	1,03
V	0,65	0,72	0,79	0,83	1,00	0,86
VI	0,76	0,84	0,91	0,97	1,16	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 1 и составляет 0,83.



Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,06

Корректировка не применяется.

Этаж расположения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 371:

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,16	1,24
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,08	1,15
	цоколь	0,86	0,93	1,00	1,06
	подвал	0,81	0,87	0,94	1,00

Условный коэффициент на этаж. Объект оценки 1 852,3 кв.м. На этаже цоколь расположено 570,5 кв.м. На первом этаже расположено 547,8 кв.м. На втором этаже и выше расположено 609,7 кв.м. Таким образом, доля цокольного этажа – 0,0,31. Доля первого этажа – 0,30. Доля второго этажа и выше – 0,33. Условная ценность цокольного этажа – 0,86. Условная ценность первого этажа – 1,00. Условная ценность второго этажа и выше – 0,93. Коэффициент для объекта оценки составит: $(0,31*0,86)+(0,30*1)+(0,33*0,93)= 0,87$. Корректировка ко всем аналогам применяется 0,94.

Физическое состояние здания. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г.

Корректировка не применяется.

Доступ к объекту оценки. Доступ к объекту бывает: открытый и закрытый. Расположение объекта на закрытой территории, затрудняет въезд потенциальных клиентов, и отражается на рыночной стоимости.

Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г.



Таблица 233. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
объект оценки	свободный	свободный	закрытый
	закрытый	1,00	1,16
		0,86	1,00

Корректировка не применяется.

Техническое состояние. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 470:

Таблица 452. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,20	1,34	1,53
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,83	1,00	1,11	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,90	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,79	0,87	1,00

Корректировка не применяется.



Корректировка на площадь. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 310:

Таблица 259. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Москве.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,04	1,10	1,16	1,23
	от 100 до 200	0,96	1,00	1,06	1,12	1,18
	от 200 до 400	0,91	0,94	1,00	1,05	1,11
	от 400 до 1000	0,86	0,90	0,95	1,00	1,06
	>1000	0,81	0,84	0,90	0,94	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 1 и составляет 0,90. Корректировка применяется к аналогам № 2,3 и составляет 0,94.

Корректировка тип парковки. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 279:

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,16
	стихийная	0,93	1,00	1,08
	без парковки	0,86	0,92	1,00

Корректировка не применяется.

Корректировка на класс качества. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 279:

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Класс качества», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		Высококласные офисы (класс А,В)	Низкокласные офисы (класс С и ниже)
объект оценки	Высококласные офисы (класс А,В)	1,00	1,24
	Низкокласные офисы (класс С и ниже)	0,81	1,00

Корректировка применяется к аналогу № 1 и составляет 1,24.



Корректировка на расположение относительно красной линии. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 191:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор расположения объекта офисной недвижимости относительно первой линии

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор расположения объекта офисной недвижимости относительно первой линии, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект недвижимости имеет следующее расположение:			
- Во дворе или в глубине застройки	-	-	1,0
- На первой линии	1,06	1,26	1,16
Аренда			
Объект недвижимости имеет следующее расположение:			
- Во дворе или в глубине застройки	-	-	1,0
- На первой линии	1,04	1,24	1,14

Корректировка применяется к аналогам и составляет 0,81 (1/1,24), применяется значение верхней границы интервала, так как у объектов аналоги обладают хорошей транспортной доступностью, также прилегающие автодороги обладают автомобильным трафиком выше среднего.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице.



Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки

Таблица № 33

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_372.35_m_7889561296?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmcW50Y0p1V1FRTlVH_WXBOIj95VKiXz8AAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/322530762/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327508788/
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Адрес	Москва, г. Зеленоград, аллея. Сосновая, д. 6А, строен. 2	Москва, Зеленоград, ул. Юности, 3с1	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с5	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-й, 4с3
Общая площадь, кв.м.	1 852,3	372,35	705,0	583,2
Стоимость месячной арендной платы, руб.		447 000	1 118 130	996 106
Стоимость арендной платы, руб. за кв.м. в месяц		1 200	1 586	1 708
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды с учетом НДС , руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Условия рынка (время аренды/предложения)	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.	Информация актуальна по состоянию на дату размещения информации.
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена аренды с учетом НДС , руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Рассматриваемые права, условия договора	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Коммунальные платежи	без учета коммунальных	без учета коммунальных	без учета коммунальных	без учета коммунальных



	платежей, эксплуатационных расходов	платежей, эксплуатационных расходов	платежей, эксплуатационных расходов	платежей, эксплуатационных расходов
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 200	1 586	1 708
Условия аренды/предложения	рыночные	рыночные, предложение	рыночные, предложение	рыночные, предложение
Корректировка на торг, %		-8,70	-8,70	-8,70
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 096	1 448	1 559
Местоположение (в пределах города)	Окраина города, промзона	Спальные районы среднеэтажной жилой застройки	Промзона	Промзона
Корректировка		0,83	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		910	1 448	1 559
Техническое состояние	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		910	1 448	1 559
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		910	1 448	1 559
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		910	1 448	1 559
Этаж	Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Надстроенный этаж № 0	2	2	3
Корректировка		0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		855	1 361	1 465
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		855	1 361	1 465
Класс качества	В	С	В	В
Корректировка		1,24	1,00	1,00



Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 060	1 361	1 465
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		1 060	1 361	1 465
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		859	1 102	1 187
Корректировка на назначение	Производственного, складского и офисного назначения	офисное назначение	офисное назначение	офисное назначение
Корректировка		0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		687	882	950
Общая площадь помещения, кв.м.	1852,3	372,4	705,0	583,2
Корректировка		0,90	0,94	0,94
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м.		618	829	893
Веса аналогов		0,259	0,370	0,370
Коэффициент вариации	18%			
Скорректированная цена, руб./кв.м. месяц с учетом НДС	797,20			
Скорректированная цена, руб./кв.м. в год с учетом НДС	9 566,40			



Определение рыночной стоимости арендной платы поэтажно помещений с разной площадью по адресу г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1

Таблица № 34

Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. базового помещения, руб. кв.м. в год с учетом НДС (22%), без КП и ЭР	Корректировка тип объекта	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Расчет стоимости помещений на цокольном этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР		Расчет стоимости помещений на 1 этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР		Расчет стоимости помещений на 2 этаже, руб./кв.м в год с НДС (22%), без КП и ЭР	
						Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год	Корректировка на этаж	Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год
до 300	9 566,40	1,00	9 566,40	1,12	10 714,37	0,99	10 607,23	1,15	12 321,53	1,07	11 464,38
300-500		1,00	9 566,40	1,08	10 331,71	0,99	10 228,39	1,15	11 881,47	1,07	11 054,93
500-1000		1,00	9 566,40	1,04	9 949,06	0,99	9 849,57	1,15	11 441,42	1,07	10 645,49
от 1000 и более кв.м.		1,00	9 566,40	1,04	9 949,06	0,99	9 849,57	1,15	11 441,42	1,07	10 645,49



В расчете рыночной стоимости арендной платы поэтажно помещений с разной площадью принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на тип помещения. Корректировка определялась по «Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание», ABNGroup, Москва, 01.01.2025 г.

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12

Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 310:

Корректировка определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0A}} \right)^k$$

где:
 S_{00} – площадь объекта оценки, кв. м.
 S_{0A} – площадь объекта аналога, кв.м
 k – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения:

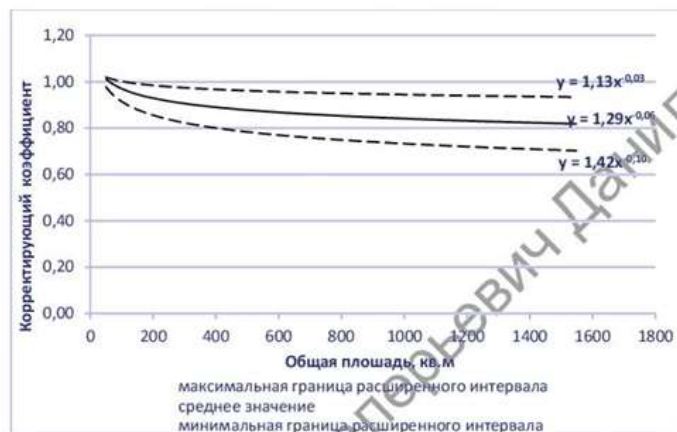


Рис. 101. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Москве.

Расширенный интервал.

Таблица 243. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)³⁸.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,35x^{-0,08}$	$y = 1,22x^{-0,04}$
$y = 1,29x^{-0,06}$	Расширенный интервал	
	$y = 1,42x^{-0,10}$	$y = 1,13x^{-0,03}$



Корректировка на площадь составляет:

Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь
до 300	$(300/1852,3)^{-0,06}$
300-500	$(500/1852,3)^{-0,06}$
500-1000	$(1000/1852,3)^{-0,06}$
от 1000 и более кв.м.	$(1000/451,2)^{-0,06}$

Этаж расположения. Корректировка применяется в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2025г. стр. 371:

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,16	1,24
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,08	1,15
	цоколь	0,86	0,93	1,00	1,06
	подвал	0,81	0,87	0,94	1,00

Условный коэффициент на этаж. Объект оценки 1 852,3 кв.м. На этаже цоколь расположено 570,5 кв.м. На первом этаже расположено 547,8 кв.м. На втором этаже и выше расположено 609,7 кв.м. Таким образом, доля цокольного этажа – 0,0,31. Доля первого этажа – 0,30. Доля второго этажа и выше – 0,33. Условная ценность цокольного этажа – 0,86. Условная ценность первого этажа – 1,00. Условная ценность второго этажа и выше – 0,93. Коэффициент для объекта оценки составит: $(0,31*0,86)+(0,30*1)+(0,33*0,93)= 0,87$. Корректировка ко всем аналогам применяется 0,94.

Корректировка для цокольного этажа: $0,86/0,87=0,99$

Корректировка для первого этажа: $1/0,87=1,15$

Корректировка для второго этажа: $0,93/0,87=1,07$

**13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ****Преимущества и недостатки подходов к оценке:**

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости, рассчитанная с применением:		
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода
Право пользования и владения на условиях договора объектом оценки: - Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8. - Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8.	Применялся	Не применялся	Не применялся



- Помещение, общей площадью 451,2 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 1. - Помещение, общей площадью 1 852,3 кв.м., расположенного в подвале, расположенное по адресу: г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д. 6А, строен. 2.			
---	--	--	--



13.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица № 35

Наименование	Местоположение	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год					
Помещение I с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 654,5 кв.м Помещение II и III с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 645,3 кв.м Помещение IV с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 632,0 кв.м Помещение V с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 726,5 кв.м Помещение VI с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 488,3 кв.м Помещение 1/5 с кадастровым номером 77:10:0004003:1049, площадью 3509,3 кв.м	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	Подвал					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		13 530,55	12 590,94	12 121,12	11 463,39	10 993,57	10 993,57
		1 этаж					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		16 796,55	15 630,13	15 046,91	14 230,41	13 647,19	13 647,19
		2 этаж					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		15 552,36	14 472,34	13 932,32	13 176,31	12 636,29	12 636,29
		3 этаж и выше					
		До 15	16-50	51-100	101-250	251-500	501 и более
		15 552,36	14 472,34	13 932,32	13 176,31	12 636,29	12 636,29
Единый объект с 1 по 10 эт. + подвал, общая площадь 6 655,9 кв.м	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	11 368,68					
Помещение кафе общей площадью 247,1 кв.м, расположенного на 1 этаже	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	12 167,00					
Помещение салона общей площадью 50,5 кв.м, расположенного в подвале	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Юности, 8	12 590,94					

Таблица № 36

Местоположение	Состав арендной ставки	Цоколь			
г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д.6А, строен.1	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС	До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.



	(22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	13 143,35	12 756,77	12 241,35	12 241,35
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	1 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		15 234,33	14 786,26	14 188,83	14 188,83
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	2 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		14 188,84	13 771,51	13 215,09	13 215,09

Таблица № 37

Местоположение	Состав арендной ставки	Цоколь			
г. Москва г. Зеленоград, Сосновая аллея, д.6А, строен.2	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		10 607,23	10 228,39	9 849,57	9 849,57
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	1 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		12 321,53	11 881,47	11 441,42	11 441,42
	Рыночная стоимость права временного владения и пользования, с учетом НДС (22%), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./кв.м в год	2 этаж			
		До 300	300-500	500-1000	От 1000 и более кв.м.
		11 464,38	11 054,93	10 645,49	10 645,49



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей на момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки, повлиять на рыночную ситуацию и соответственно на стоимость объекта оценки.

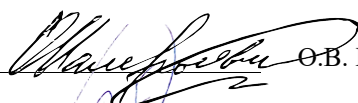
Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, действительно на дату оценки и только для целей, указанных в Отчете и может быть использовано Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

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

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

 О.В. Бородакова

 А.В. Бабулевич



14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА

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

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



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

1. Перечень документов устанавливающие характеристики Объекта оценки:
 - Правоустанавливающие документы (Выписки из ЕГРН)
 - Техническая документация
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция)
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
9. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
10. «Свод стандартов и правил НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» ((Протокол №7 от 10 апреля 2023 года., утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»)).
11. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
12. Информационные интернет ресурсы, указанные в отчете. Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.



ПРИЛОЖЕНИЯ



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.

Филиал публично-правовой компании "Территориальный отдел государственного кадастрового учета и государственного регистра недвижимости" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 19.01.2026, поступившего на рассмотрение 19.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
Раздел 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер:	77:10-0004003-1049		
Номер кадастрового квартала:	77:10-0004003		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 3701593 16.04.2007 Г/УП МосгорбТИ		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Савелов, город Зеленоград, улица Юности, дом 8		
Площадь:	7167,5		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	10, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Монолитные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007		
Год завершения строительства:	2007		
Кадастровая стоимость, руб.	398320366,35		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:10-0004003-76		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:10-0004003-3103, 77:10-0004003-3104		
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 или иного юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		документ подписан электронной подписью Сертификат: 2000.443.04.001 № 77:10-0004003-1049 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.09.2025 по 15.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер:	77:10-0004003-1049		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.03.2008 Человечков Антон Алексеевич, № 560/06-16, в Ассоциации "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 26.12.2024 № 2-112/2024, дата завершения кадастровых работ: 16.01.2025		
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:	Департамент городского имущества города Москвы		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		документ подписан электронной подписью Сертификат: 2000.443.04.001 № 77:10-0004003-1049 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.09.2025 по 15.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных пробах


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Уполномоченный: MARALYASH@MAIL.RU
 Подпись: ИСХД РАЙОНА СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ ЗАДАСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ
 (Дата подписания: 11.09.2015 10:12:20)

[illegible]

Лист 10


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
НАЦИОНАЛЬНОЙ ПОЛИЦИЕЙ
 Уполномочен: **МОНА ДАРЫНЖАНОВ** **ТАЛМАКШИ** **ТАЛМАКШИ** **ТАЛМАКШИ**
 Подпись: **УСБЕ РАХИМ** **ТАЛМАКШИ** **ТАЛМАКШИ** **ТАЛМАКШИ**
РЕГИСТРАЦИЯ ЗАДАЧАТА **КАРТА** **КАРТА** **КАРТА**
 Дата: **10.01.2025** **10.01.2025** **10.01.2025**

ИННОВАТЫ. ФАКУЛТЕТ



Лист 11

Лист 11			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77-10-0004003-1049			
4.11	внесения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Аренда	
	вид:	03.03.2025 08:21:12	
	дата государственной регистрации:	77-10-0004003-1049-77/051/2025-12	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 13.11.2023 по 12.11.2028	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОЙ АЗРОМОБИЛЬНОСТЬЮ", ИНН: 7731094770, ОГРН: 1227700378553	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:	ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ ГОРОДА МОСКВЫ/ОРГАНОМ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ, № ГУ-А-09909/23, выдан 13.11.2023, номер государственной регистрации: 77-10-0004003-3104-77/060/2023-42	
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.12	внесения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Аренда	
	вид:	03.03.2025 08:21:12	
	дата государственной регистрации:	77-10-0004003-1049-77/051/2025-11	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 25.09.2023 по 24.09.2028	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БМ-ЭЛЕКТРО", ИНН: 7735595773, ОГРН: 1137746757114	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

документ подписан
электронной подписью

Григорьев Александр Викторович
Полномочия: ИСПОЛНИТЕЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР В КАРТОГРАФИИ
(Действителен с 14.09.2023 по 10.12.2026)

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

Лист 12

Лист 12			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77-10-0004003-1049			
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ ГОРОДА МОСКВЫ/ОРГАНОМ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ, № ГУ-А-09409/23, выдан 25.09.2023, номер государственной регистрации: 77-10-0004003-3104-77/060/2024-44	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.13	внесения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Аренда	
	вид:	03.03.2025 08:21:12	
	дата государственной регистрации:	77-10-0004003-1049-77/051/2025-10	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 28.11.2023 по 27.11.2028	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙКАПИТАЛГРУПП", ИНН: 7719777649, ОГРН: 1117746321330	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:	Договор аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственным учреждением города Москвы/органом власти города Москвы, № ГУ-А-09815/23, выдан 28.11.2023, номер государственной регистрации: 77-10-0004003-3104-77/060/2024-46	
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		

документ подписан
электронной подписью

Григорьев Александр Викторович
Полномочия: ИСПОЛНИТЕЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР В КАРТОГРАФИИ
(Действителен с 14.09.2023 по 10.12.2026)

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136						
Кадастровый номер:				77:10:0004003:1049		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат ГМСК Москвы						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	37013.92	-17130.81	-	-	данные	данные
2	37006.49	-17100.88	-	-	отсутствуют	отсутствуют
3	36997.55	-17103.1	-	-	данные	данные
4	36997.04	-17100.79	-	-	отсутствуют	отсутствуют
5	36990.08	-17102.49	-	-	данные	данные
6	36990.64	-17104.8	-	-	отсутствуют	отсутствуют
7	36982.28	-17106.89	-	-	данные	данные
8	36989.7	-17136.81	-	-	отсутствуют	отсутствуют
9	36999.47	-17134.39	-	-	данные	данные
10	37000.12	-17136.77	-	-	отсутствуют	отсутствуют
11	37004.22	-17137.91	-	-	данные	данные
12	37005.02	-17138.51	-	-	отсутствуют	отсутствуют



ПОЛНОЕ ИМЕНОПОСЛЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	-------------------

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136						
Кадастровый номер:				77:10:0004003:1049		
13	37004.82	-17138.05	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	37005.96	-17137.09	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	37006.42	-17135.95	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	37006.38	-17134.55	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	37005.98	-17132.78	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	37013.92	-17130.81	-	-	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 ИМЕНОПОСЛЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	-------------------



Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136						
Кадастровый номер:				77:10-0004003-1049		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москвы						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 Документ подписан уполномоченной подписью Генерального директора Полномочия: ИСДЕЛАНИЕ СЛУЖЕБНОГО ДОКУМЕНТА РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВАЯ КАРТОГРАФИЯ (Действителен с 14.09.2025 по 10.12.2026)	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136						
Кадастровый номер:			77:10-0004003-1049			
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, м ²
1	77:10-0004003-3103	0, 1, 2, 3, 4	пом.I, пом.II,III, пом.IV, пом.V, пом.VI	Нежилое	данные отсутствуют	3146,6
2	77:10-0004003-3104	5, 6, 7, 8, 9, 10, 0, 0	VII (ком. №1-18,18а,18б,19-21,21а,22-24), VIII (ком. № 1-18,18а,18б,19,20,20а,21-23), IX (ком. № 1-18,18а,18б, 19-21,21а,21б,21в,21г,22-24), X (ком. № 1-18,18а,18б,19,20,20а,21,21а,21б,21в,22), XI (ком. № 1-16,16а,16б,17-19,19а,20,21), XII (ком. № 1-16,16а,16б,17,18,18а,19-20), XIII (ком. № 1-9,9а,10,10а,10б,10в,10г,10д,10е,10ж,10з), XIV (ком. 1-3)	Нежилое	данные отсутствуют	3509,3

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 Документ подписан уполномоченной подписью Генерального директора Полномочия: ИСДЕЛАНИЕ СЛУЖЕБНОГО ДОКУМЕНТА РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВАЯ КАРТОГРАФИЯ (Действителен с 14.09.2025 по 10.12.2026)	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 13	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77:10:0004003:1049		Номер этажа (этажей): 0	

План этажа

Помещ.

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- стены, перегородки, двери
- окна, балконы, лоджии
- лестничная клетка
- лифты
- санузлы
- кухни
- комнаты
- коридоры
- кладовые
- гаражи
- машино-места
- зеленые насаждения
- инженерные коммуникации
- другие объекты

Масштаб 1:100

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 13	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77:10:0004003:1049		Номер этажа (этажей): 1	

План этажа

Этаж № 1

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- стены, перегородки, двери
- окна, балконы, лоджии
- лестничная клетка
- лифты
- санузлы
- кухни
- комнаты
- коридоры
- кладовые
- гаражи
- машино-места
- зеленые насаждения
- инженерные коммуникации
- другие объекты

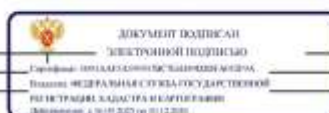
Масштаб 1:100

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия



Лист 22

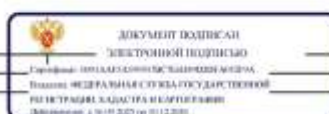
Этапе			
под объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 13	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУНИ-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77:10:0004003:1049		Номер этажа (этажей): 2	
План этажа Этаж № 2 Масштаб 1:100			
Масштаб 1:100			



ВОЛНОС НЕВНОСОВАННОС ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
--------------------------------	-------------------

Лист 23

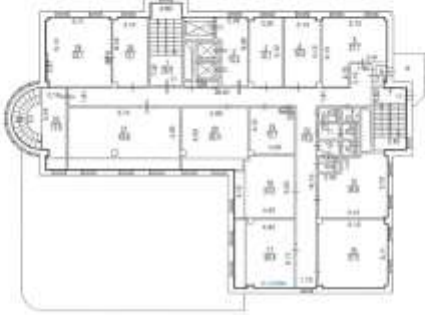
Этапе			
под объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 13	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУНИ-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77:10:0004003:1049		Номер этажа (этажей): 3	
План этажа Этаж № 3 Масштаб 1:100			
Масштаб 1:100			

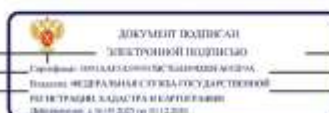


ВОЛНОС НЕВНОСОВАННОС ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
--------------------------------	-------------------



Лист 24

Листинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 13	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77:10:0004003:1049		Номер этажа (этажей): 4	
План этажа Этаж № 4  Масштаб 1:100 Условные обозначения: — стены, перегородки, колонны — двери (открыты, закрыты) — окна, балконы, лоджии — лестницы — санузлы — кухни — комнаты — коридоры — кладовые — технические помещения — помещения для хранения — помещения для хранения — помещения для хранения			
Масштаб 1:100			



ИЖОС НЕИЗМЕНЧИВЫЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Лист 25

Листинг			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 13	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963136			
Кадастровый номер: 77:10:0004003:1049		Номер этажа (этажей): 5	
План этажа Этаж № 5  Масштаб 1:100 Условные обозначения: — стены, перегородки, колонны — двери (открыты, закрыты) — окна, балконы, лоджии — лестницы — санузлы — кухни — комнаты — коридоры — кладовые — технические помещения — помещения для хранения — помещения для хранения — помещения для хранения			
Масштаб 1:100			



ИЖОС НЕИЗМЕНЧИВЫЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



IX. Экспликация к поэтажному плану

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
подвал	1	лестница	7,7		7,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
	2	лестница	10,7		10,7					учрежд. 30.06.2020 г.
	3	коридор	25,0		25,0					учрежд. 30.06.2020 г.
	3а	шкаф технический	1,6		1,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	4	парикмахерская	19,1	19,1						учрежд. 30.06.2020 г.
	4а	кабинет	5,9	5,9						учрежд. 30.06.2020 г.
	4б	кабинет	4,3	4,3						учрежд. 30.06.2020 г.
	4в	помещение подсобное	1,3		1,3					учрежд. 30.06.2020 г.
	4г	уборная	1,2		1,2					учрежд. 30.06.2020 г.
	4д	парикмахерская	34,5	34,5						учрежд. 30.06.2020 г.
	4е	шкаф	0,7		0,7					учрежд. 30.06.2020 г.
	5	помещение машинное лифта	10,0		10,0					учрежд. 30.06.2020 г.
	6	лифт	3,1		3,1					учрежд. 30.06.2020 г.
	7	кладовая	3,9		3,9					учрежд. 30.06.2020 г.
	8	коридор	12,6		12,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	9	лестница	11,1		11,1					учрежд. 30.06.2020 г.
	10	лестница	3,6		3,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	11	венткамера	2,8		2,8					учрежд. 30.06.2020 г.
	12	помещение хозяйственное	2,2		2,2					учрежд. 30.06.2020 г.
	17	гардеробная	9,9		9,9					учрежд. 30.06.2020 г.
	18	умывальная	2,0		2,0					учрежд. 30.06.2020 г.
	18а	уборная	1,0		1,0					учрежд. 30.06.2020 г.
	18б	душевая	2,0		2,0					учрежд. 30.06.2020 г.
	19	гардеробная	9,3		9,3					учрежд. 30.06.2020 г.

страница 27

**МОСГОРБТИ**

20	душевая	6,1		6,1					учрежд. 30.06.2020 г.
21	помещение хозяйственное	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
22	бассейн	54,8	54,8						учрежд. 30.06.2020 г.
23	уборная	1,2		1,2					учрежд. 30.06.2020 г.
24	душевая	3,3		3,3					учрежд. 30.06.2020 г.
25	насосная	6,8		6,8					учрежд. 30.06.2020 г.
26	коридор	2,7		2,7					учрежд. 30.06.2020 г.
26а	сауна	1,8	1,8						учрежд. 30.06.2020 г.
26б	сауна	1,9	1,9						учрежд. 30.06.2020 г.
27	зал тренажерный	136,9	136,9						учрежд. 30.06.2020 г.
28	тренировочная	9,4	9,4						учрежд. 30.06.2020 г.
29	душевая	3,9		3,9					учрежд. 30.06.2020 г.
30	холл	35,7	35,7						учрежд. 30.06.2020 г.
31	медпункт	11,5	11,5						учрежд. 30.06.2020 г.
32	раздевалка	14,9		14,9					учрежд. 30.06.2020 г.
33	уборная	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
34	умывальная	1,9		1,9					учрежд. 17.12.2024 г.
34а	уборная	0,8		0,8					учрежд. 17.12.2024 г.
35	душевая	1,0		1,0					учрежд. 17.12.2024 г.
36	комната персонала	11,6	11,6						учрежд. 30.06.2020 г.
37	душевая	2,4		2,4					учрежд. 30.06.2020 г.
38	пункт тепловой	77,2		77,2					учрежд. 30.06.2020 г.
39	уборная	1,8		1,8					учрежд. 17.12.2024 г.
40	тамбур	15,1		15,1					учрежд. 30.06.2020 г.
41	лестница	2,6		2,6					учрежд. 30.06.2020 г.
42	венткамера	43,5		43,5					учрежд. 30.06.2020 г.
43	комната персонала	8,4	8,4						учрежд. 30.06.2020 г.
44	помещение техническое	8,8		8,8					учрежд. 30.06.2020 г.
Итого по помещению		654,5	335,8	318,7					
Нежилые помещения		654,5	335,8	318,7					
В том числе по типу:									

страница 28

**МОСГОРБТИ**

Учрежденческие	654,5	335,8	318,7					
----------------	-------	-------	-------	--	--	--	--	--

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № II Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
	2	тамбур	1,6		1,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	3	лестница	16,6		16,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	4	холл лифтовой	18,5		18,5					учрежд. 30.06.2020 г.
	5	лифт	3,1		3,1					учрежд. 30.06.2020 г.
	6	лифт	3,1		3,1					учрежд. 30.06.2020 г.
	7	лифт	4,8		4,8					учрежд. 30.06.2020 г.
	8	прочее	36,5	36,5						учрежд. 30.06.2020 г.
	9	помещение подсобное	4,9		4,9					учрежд. 30.06.2020 г.
	10	кабинет	14,2	14,2						учрежд. 30.06.2020 г.
	11	тамбур	2,1		2,1					учрежд. 30.06.2020 г.
	12	лестница	8,7		8,7					учрежд. 30.06.2020 г.
	13	лестница	1,7		1,7					учрежд. 30.06.2020 г.
	14	помещение подсобное	1,6		1,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	15	тамбур	2,7		2,7					учрежд. 30.06.2020 г.
	16	помещение хозяйственное	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
	17	умывальная	2,4		2,4					учрежд. 30.06.2020 г.
	17а	помещение подсобное	0,5		0,5					учрежд. 30.06.2020 г.
	18	уборная	1,0		1,0					учрежд. 30.06.2020 г.
	19	умывальная	2,1		2,1					учрежд. 30.06.2020 г.
	20	уборная	1,8		1,8					учрежд. 30.06.2020 г.
	21	гардеробная	7,8		7,8					учрежд. 30.06.2020 г.
	22	уборная	1,3		1,3					учрежд. 30.06.2020 г.
	23	душевая	1,8		1,8					учрежд. 30.06.2020 г.

страница 29



МОСГОРБТИ

24	умывальная	2,4		2,4				учрежд. 30.06.2020 г.
25	кладовая	6,6		6,6				учрежд. 30.06.2020 г.
26	цех заготовки	7,8	7,8					учрежд. 30.06.2020 г.
27	цех заготовки	5,5	5,5					учрежд. 30.06.2020 г.
28	кладовая	4,5		4,5				учрежд. 30.06.2020 г.
29	загрузочная	8,7	8,7					учрежд. 30.06.2020 г.
30	цех заготовки	9,4	9,4					учрежд. 30.06.2020 г.
31	кладовая	5,1		5,1				учрежд. 30.06.2020 г.
32	коридор	25,4		25,4				учрежд. 30.06.2020 г.
33	столовая	119,7	119,7					учрежд. 30.06.2020 г.
34	умывальная	2,3		2,3				учрежд. 30.06.2020 г.
35	уборная	1,5		1,5				учрежд. 30.06.2020 г.
36	уборная	1,3		1,3				учрежд. 30.06.2020 г.
37	буфет	11,5		11,5				учрежд. 30.06.2020 г.
38	моечная	9,6		9,6				учрежд. 30.06.2020 г.
39	помещение для резки хлеба	3,4	3,4					учрежд. 30.06.2020 г.
40	моечная	7,5		7,5				учрежд. 30.06.2020 г.
41	помещение для хранения	1,8	1,8					учрежд. 30.06.2020 г.
42	кладовая	2,2		2,2				учрежд. 30.06.2020 г.
43	коридор	19,3		19,3				учрежд. 30.06.2020 г.
43а	шкаф технический	0,3		0,3				учрежд. 30.06.2020 г.
44	коридор	1,2		1,2				учрежд. 14.03.2023 г.
45	прочее	3,7	3,7					учрежд. 14.03.2023 г.
46	помещение подсобное	3,7		3,7				учрежд. 30.06.2020 г.
47	вестибюль	163,2		163,2				учрежд. 30.06.2020 г.
47а	шкаф технический	1,3		1,3				учрежд. 30.06.2020 г.
49	тамбур	5,1		5,1				учрежд. 30.06.2020 г.
50	комната охраны	15,5	15,5					учрежд. 30.06.2020 г.
52	приемная	34,5	34,5					учрежд. 30.06.2020 г.
53	электрощитовая	16,9		16,9				учрежд. 30.06.2020 г.
Итого по помещению		642,7	260,7	382,0				

страница 30

**МОСГОРБТИ**

Нежилые помещения	642,7	260,7	382,0					
В том числе по типу:								
Учрежденческие	642,7	260,7	382,0					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № III Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
1	1	лестница	2,6		2,6			210	учрежд. 30.06.2020 г.	
Итого по помещению			2,6		2,6					
Нежилые помещения			2,6		2,6					
В том числе по типу:										
Учрежденческие			2,6		2,6					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № IV Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджой	балконов			прочих
2	1	лестница	20,5		20,5				300	учрежд. 14.03.2023 г.
	2	холл лифтовой	15,3		15,3					учрежд. 14.03.2023 г.
	3	прочее	19,6	19,6						учрежд. 14.03.2023 г.
	3а	прочее	15,5	15,5						учрежд. 14.03.2023 г.
	4	кабинет	18,7	18,7						учрежд. 14.03.2023 г.
	5	кабинет	11,2	11,2						учрежд. 14.03.2023 г.
	6	тамбур	1,7		1,7					учрежд. 14.03.2023 г.
	7	лестница	16,0		16,0					учрежд. 14.03.2023 г.
	8	помещение хозяйственное	1,6		1,6					учрежд. 14.03.2023 г.
	9	уборная	1,8		1,8					учрежд. 14.03.2023 г.
	10	умывальная	2,5		2,5					учрежд. 14.03.2023 г.

страница 31



МОСГОРБТИ

11	уборная	1,6	1,6					учрежд. 14.03.2023 г.
12	умывальная	2,1	2,1					учрежд. 14.03.2023 г.
13	уборная	1,4	1,4					учрежд. 14.03.2023 г.
14	уборная	2,3	2,3					учрежд. 14.03.2023 г.
15	прочее	25,5	25,5					учрежд. 14.03.2023 г.
15а	прочее	20,0	20,0					учрежд. 14.03.2023 г.
16	прочее	21,0	21,0					учрежд. 14.03.2023 г.
18	прочее	24,2	24,2					учрежд. 14.03.2023 г.
19	прочее	24,3	24,3					учрежд. 14.03.2023 г.
20	коридор	65,8	65,8					учрежд. 14.03.2023 г.
20а	шкаф технический	1,5	1,5					учрежд. 14.03.2023 г.
20б	шкаф технический	0,4	0,4					учрежд. 14.03.2023 г.
20в	коридор	6,5	6,5					учрежд. 14.03.2023 г.
21	офис	194,3	194,3					учрежд. 14.03.2023 г.
23	АТС	40,6	40,6					учрежд. 14.03.2023 г.
24	холл	13,8	13,8					учрежд. 14.03.2023 г.
25	лестница	9,9	9,9					учрежд. 14.03.2023 г.
26	офис	19,9	19,9					учрежд. 14.03.2023 г.
27	офис	14,1	14,1					учрежд. 14.03.2023 г.
28	прочее	18,4	18,4					учрежд. 14.03.2023 г.
Итого по помещению		632,0	481,1	150,9				
Нежилые помещения		632,0	481,1	150,9				
В том числе по типу:								
Учрежденческие		632,0	481,1	150,9				

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № V Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
3	1	лестница	20,4		20,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.

страница 32

**МОСГОРБТИ**

2	холл лифтовой	17,5		17,5					учрежд. 30.06.2020 г.
3	прочее	35,6	35,6						учрежд. 30.06.2020 г.
4	прочее	16,5	16,5						учрежд. 30.06.2020 г.
5	прочее	11,5	11,5						учрежд. 30.06.2020 г.
6	тамбур	1,6		1,6					учрежд. 30.06.2020 г.
7	лестница	15,9		15,9					учрежд. 30.06.2020 г.
8	помещение хозяйственное	1,6		1,6					учрежд. 30.06.2020 г.
9	уборная	1,9		1,9					учрежд. 30.06.2020 г.
10	уборная	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
11	умывальная	2,4		2,4					учрежд. 30.06.2020 г.
12	уборная	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
13	умывальная	2,3		2,3					учрежд. 30.06.2020 г.
14	уборная	2,1		2,1					учрежд. 30.06.2020 г.
15	прочее	15,2	15,2						учрежд. 30.06.2020 г.
16	прочее	17,3	17,3						учрежд. 30.06.2020 г.
17	прочее	5,2	5,2						учрежд. 17.12.2024 г.
17а	прочее	8,6	8,6						учрежд. 17.12.2024 г.
18	прочее	14,6	14,6						учрежд. 30.06.2020 г.
19	прочее	11,8	11,8						учрежд. 30.06.2020 г.
20	прочее	26,9	26,9						учрежд. 30.06.2020 г.
21	прочее	12,0	12,0						учрежд. 30.06.2020 г.
22	тамбур	10,2		10,2					учрежд. 30.06.2020 г.
23	помещение подсобное	9,3		9,3					учрежд. 17.12.2024 г.
24	буфет	32,1		32,1					учрежд. 30.06.2020 г.
25	коридор	33,7		33,7					учрежд. 30.06.2020 г.
26	фойе	88,3	88,3						учрежд. 30.06.2020 г.
26а	шкаф технический	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
26б	шкаф технический	0,4		0,4					учрежд. 30.06.2020 г.
26в	кабинет	32,0	32,0						учрежд. 30.06.2020 г.
27	зал конференций	238,0	238,0						учрежд. 30.06.2020 г.
28	кабинет	18,3	18,3						учрежд. 30.06.2020 г.

страница 33



	29	холл	8,9	8,9						учрежд. 30.06.2020 г.
	30	лестница	9,9		9,9					учрежд. 30.06.2020 г.
Итого по помещению			726,5	560,7	165,8					
Нежилые помещения			726,5	560,7	165,8					
В том числе по типу:										
Учрежденческие			726,5	560,7	165,8					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № VI Тип: Нежилое

Помещение № 61 г.п. нежилое										
Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	лестница	20,5		20,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
	2	холл лифтовой	15,3		15,3					учрежд. 30.06.2020 г.
	3	кабинет	18,1	18,1						учрежд. 30.06.2020 г.
	4	кабинет	19,0	19,0						учрежд. 30.06.2020 г.
	5	кабинет	27,7	27,7						учрежд. 30.06.2020 г.
	6	тамбур	1,6		1,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	7	лестница	16,0		16,0					учрежд. 30.06.2020 г.
	8	помещение хозяйственное	1,6		1,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	9	уборная	1,8		1,8					учрежд. 30.06.2020 г.
	10	уборная	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
	11	умывальная	2,4		2,4					учрежд. 30.06.2020 г.
	12	уборная	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
	13	умывальная	2,3		2,3					учрежд. 30.06.2020 г.
	14	уборная	1,9		1,9					учрежд. 30.06.2020 г.
	15	бухгалтерия	30,6	30,6						учрежд. 30.06.2020 г.
	16	кабинет	37,0	37,0						учрежд. 30.06.2020 г.
	17	кабинет	26,8	26,8						учрежд. 30.06.2020 г.
	18	кабинет	24,3	24,3						учрежд. 30.06.2020 г.
	19	комната приема пищи	15,7	15,7						учрежд. 17.12.2024 г.

страница 34

**МОСГОРБТИ**

	20	прочее	26,4	26,4						учрежд. 30.06.2020 г.
	21	прочее	43,6	43,6						учрежд. 30.06.2020 г.
	22	коридор	74,6		74,6					учрежд. 30.06.2020 г.
	22а	шкаф технический	1,5		1,5					учрежд. 30.06.2020 г.
	22б	шкаф технический	0,4		0,4					учрежд. 30.06.2020 г.
	23	холл	12,8	12,8						учрежд. 30.06.2020 г.
	24	лестница	9,9		9,9					учрежд. 30.06.2020 г.
	25	кабинет	34,1	34,1						учрежд. 30.06.2020 г.
	25а	тамбур	0,3		0,3					учрежд. 30.06.2020 г.
	26	кабинет	19,1	19,1						учрежд. 30.06.2020 г.
Итого по помещению			488,3	335,2	153,1					
Нежилые помещения			488,3	335,2	153,1					
В том числе по типу:										
Учрежденческие			488,3	335,2	153,1					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 1/5 Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	лестница	20,5		20,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	2	холл лифтовой	15,3		15,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	3	офис	54,8	54,8					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	4	офис	11,3	11,3					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	5	тамбур	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	6	лестница	16,3		16,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	7	помещение хозяйственное	1,7		1,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	8	уборная	1,8		1,8				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	9	уборная	1,7		1,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	10	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	11	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.

страница 35



МОСГОРБТИ

5	12	умывальная	2,3		2,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	13	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	14	умывальная	2,3		2,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	15	офис	29,0	29,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	16	офис	36,0	36,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	17	офис	62,2	62,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	18	коридор	79,0		79,0				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	18а	шкаф технический	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	18б	шкаф технический	0,5		0,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	19	комната приема лица	15,2	15,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	20	рекреация	22,6	22,6					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	21	офис	25,0	25,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	21а	кабинет	7,2	7,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	22	офис	31,3	31,3					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	23	офис	35,2	35,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
5	24	офис	19,0	19,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	1	лестница	20,6		20,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	2	холл лифтовой	15,2		15,2				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	3	офис	55,5	55,5					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	4	офис	11,0	11,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	5	тамбур	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	6	лестница	15,9		15,9				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	7	помещение хозяйственное	1,7		1,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	8	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	9	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	10	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	11	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	12	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	13	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	14	умывальная	2,3		2,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	15	офис	29,2	29,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.

страница 36



МОСГОРБТИ

6	16	офис	36,4	36,4					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	17	офис	63,1	63,1					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	18	коридор	77,2		77,2				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	18а	шкаф технический	1,4		1,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	18б	шкаф технический	0,4		0,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	19	комната приема лица	15,7	15,7					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	20	офис	33,2	33,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	20а	кабинет	23,5	23,5					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	21	офис	31,5	31,5					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	22	офис	35,0	35,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
6	23	офис	19,0	19,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	1	лестница	20,7		20,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	2	холл	15,6		15,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	3	офис	54,7	54,7					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	4	офис	11,3	11,3					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	5	тамбур	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	6	лестница	15,7		15,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	7	помещение хозяйственное	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	8	уборная	1,9		1,9				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	9	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	10	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	11	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	12	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	13	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	14	умывальная	2,0		2,0				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	15	офис	29,3	29,3					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	16	офис	36,2	36,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	17	офис	64,1	64,1					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	18	коридор	67,6		67,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	18а	шкаф технический	1,4		1,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	18б	шкаф технический	0,5		0,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.

страница 37



МОСГОРБТИ

7	19	комната приема лица	15,7	15,7					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	20	кабинет	28,3	28,3					300	учрежд. 16.01.2024 г.
7	21	кабинет	24,4	24,4					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	21а	кабинет	23,9	23,9					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	21б	кабинет	14,0	14,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	21в	кабинет	11,3	11,3					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	21г	кабинет	2,8	2,8					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	22	офис	18,6	18,6					300	учрежд. 30.06.2020 г.
7	23	кабинет	12,9	12,9					300	учрежд. 16.01.2024 г.
7	24	кабинет	15,0	15,0					300	учрежд. 16.01.2024 г.
8	1	лестница	20,6		20,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	2	холл лифтовой	15,9		15,9				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	3	офис	55,0	55,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	4	офис	11,0	11,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	5	тамбур	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	6	лестница	15,8		15,8				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	7	помещение хозяйственное	1,7		1,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	8	уборная	1,8		1,8				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	9	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	10	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	11	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	12	умывальная	2,3		2,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	13	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	14	умывальная	2,3		2,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	15	офис	30,4	30,4					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	16	офис	35,3	35,3					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	17	офис	64,8	64,8					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	18	коридор	67,1		67,1				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	18а	шкаф технический	1,3		1,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	18б	шкаф технический	0,4		0,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	19	комната приема лица	15,8	15,8					300	учрежд. 30.06.2020 г.

страница 38

**МОСГОРБТИ**

8	20	офис	48,9	48,9					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	20а	кабинет	12,5	12,5					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	21	кабинет	29,4	29,4					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	21а	кабинет	23,8	23,8					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	21б	кабинет	11,4	11,4					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	21в	кабинет	12,9	12,9					300	учрежд. 30.06.2020 г.
8	22	офис	18,9	18,9					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	1	лестница	20,3		20,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	2	холл лифтовой	15,6		15,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	3	кабинет	43,8	43,8					300	учрежд. 16.01.2024 г.
9	4	офис	11,2	11,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	5	тамбур	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	6	лестница	15,8		15,8				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	7	помещение хозяйственное	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	8	уборная	1,8		1,8				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	9	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	10	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	11	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	12	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	13	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	14	умывальная	2,2		2,2				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	15	офис	151,1	151,1					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	16	коридор	49,5		49,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	16а	шкаф технический	1,3		1,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	16б	шкаф технический	0,5		0,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	17	комната приема лица	15,6	15,6					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	18	офис	57,4	57,4					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	19	кабинет	35,2	35,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	19а	кабинет	42,5	42,5					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	20	офис	19,0	19,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
9	21	кабинет	10,6	10,6					300	учрежд. 16.01.2024 г.

страница 39



МОСГОРБТИ

10	1	лестница	20,7		20,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	2	холл лифтовой	15,3		15,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	3	офис	55,2	55,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	4	офис	11,1	11,1					300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	5	тамбур	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	6	лестница	15,9		15,9				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	7	помещение хозяйственное	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	8	уборная	1,9		1,9				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	9	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	10	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	11	уборная	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	12	умывальная	2,4		2,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	13	уборная	1,7		1,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	14	умывальная	2,3		2,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	15	офис	149,2	149,2					300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	16	коридор	49,4		49,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	16а	шкаф технический	1,2		1,2				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	16б	шкаф технический	0,7		0,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	17	комната приема пищи	16,0	16,0					300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	18	кабинет	10,8	10,8					300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	18а	кабинет	45,3	45,3					300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	19	офис	77,7	77,7					300	учрежд. 30.06.2020 г.
10	20	офис	18,8	18,8					300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	1	лестница	20,3		20,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	2	холл лифтовой	15,3		15,3				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	3	венткамера	63,4		63,4				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	4	тамбур	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	5	лестница	15,8		15,8				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	6	помещение хозяйственное	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	7	уборная	1,6		1,6				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	8	уборная	1,7		1,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.

страница 40

**МОСГОРБТИ**

тех. эт.	9	коридор	20,5		20,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	9а	шкаф технический	0,7		0,7				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	10	офис	99,3	99,3					300	учрежд. 14.11.2023 г.
тех. эт.	10а	шкаф встроенный	1,5		1,5				300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	10б	офис	19,9	19,9					300	учрежд. 14.11.2023 г.
тех. эт.	10в	офис	62,1	62,1					300	учрежд. 14.11.2023 г.
тех. эт.	10г	комната приема пищи	9,4	9,4					300	учрежд. 30.06.2020 г.
тех. эт.	10д	офис	26,3	26,3					300	учрежд. 14.11.2023 г.
тех. эт.	10е	офис	9,9	9,9					300	учрежд. 14.11.2023 г.
тех. эт.	10ж	офис	24,2	24,2					300	учрежд. 14.11.2023 г.
тех. эт.	10з	офис	13,9	13,9					300	учрежд. 14.11.2023 г.
надст.эт.	1	лестница	15,9		15,9				335	учрежд. 30.06.2020 г.
надст.эт.	1	лестница	20,2		20,2				335	учрежд. 30.06.2020 г.
надст.эт.	2	тамбур	4,9		4,9				335	учрежд. 30.06.2020 г.
надст.эт.	3	коридор	7,2		7,2				282	учрежд. 30.06.2020 г.
надст.эт.	4	отделение машинное	34,2		34,2				335	учрежд. 30.06.2020 г.
Итого по помещению			3509,3	2470,0	1039,3					
Нежилые помещения			3509,3	2470,0	1039,3					
В том числе по типу:										
Учрежденческие			3509,3	2470,0	1039,3					

Дополнительные сведения по помещению:

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	6655,9	4443,5	2212,4				
Нежилые помещения всего	6655,9	4443,5	2212,4				
в т.ч. Учрежденческие	6655,9	4443,5	2212,4				

Дополнительные сведения по зданию:



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А

Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19

к заказу 14 93 350445 от 02.04.2021 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, город Зеленоград, Сосновая аллея, дом 6А, строение 1

Второе территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
цок.эт.	16	мастерская	35,7		35,7			280	учрежд. 14.05.2021 г.	
	21	тамбур	4,6		4,6				учрежд. 14.05.2021 г.	
	25	клетка лестничная	10,9		10,9				учрежд. 14.05.2021 г.	
Итого			51,2		51,2					
Нежилые помещения всего			51,2		51,2					
в т.ч. Учрежденные			51,2		51,2					

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	кабинет	18,5	18,5				300	учрежд. 14.05.2021 г.
	1а	кабинет	26,0	26,0					учрежд. 14.05.2021 г.
	1б	кабинет	17,7	17,7					учрежд. 14.05.2021 г.
	1в	коридор	7,5		7,5				учрежд. 14.05.2021 г.
	12	кабинет	72,4	72,4					учрежд. 14.05.2021 г.
	12а	кабинет	24,6	24,6					учрежд. 14.05.2021 г.
	12б	тамбур	12,5		12,5				учрежд. 14.05.2021 г.
	12в	холл	19,5	19,5					учрежд. 14.05.2021 г.
	13	коридор	8,5		8,5				учрежд. 14.05.2021 г.
	14	шкаф	0,3		0,3				учрежд. 14.05.2021 г.
	15	уборная	16,9		16,9				учрежд. 14.05.2021 г.
	16	помещение техническое	13,0		13,0				учрежд. 14.05.2021 г.
	17	кабинет	16,8	16,8					учрежд. 14.05.2021 г.



02 93 21 0004912



Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, город Зеленоград, Сосновая аллея, дом 6А, строение 1

стр. 2

19	помещение техническое	4,1		4,1				учрежд. 14.05.2021 г.
20	помещение техническое	7,9		7,9				учрежд. 14.05.2021 г.
21	клетка лестничная	14,8		14,8				учрежд. 14.05.2021 г.
22	мастерская	63,4		63,4				учрежд. 14.05.2021 г.
22а	помещение подобное	0,5		0,5				учрежд. 14.05.2021 г.
23	мастерская	12,4		12,4				учрежд. 14.05.2021 г.
24	мастерская	32,8		32,8				учрежд. 14.05.2021 г.
28	помещение техническое	6,2		6,2				учрежд. 14.05.2021 г.
30	серверная	3,7		3,7				учрежд. 14.05.2021 г.
Итого по помещению		400,0	195,5	204,5				
Нежилые помещения всего		400,0	195,5	204,5				
в т.ч. Учрежденческие		400,0	195,5	204,5				

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих	
Итого	451,2	195,5	255,7				
Нежилые помещения всего	451,2	195,5	255,7				
в т.ч. Учрежденческие	451,2	195,5	255,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 23.08.2010 г. № 9303578

Экспликация на 2 страницах

26.05.2021 г.

Исполнитель

Семёнов С. М.



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов

№7	Старое территориальное управление ГБУ «Мониторинг»
----	--

Заместитель начальника управления
Мониторинг
Заместитель начальника управления
Ц. Савельев



Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2026, поступившего на рассмотрение 19.01.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4963826			
Кадастровый номер:	77-10-0005006:1575		
Номер кадастрового квартала:	77-10-0005006		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4328/026; Условный номер 77-77-12/025/2012-730		
Местоположение:	Москва, в/окл. Зеленоград, аллея Сосновая, д. 6А, строен. 1		
Площадь:	451,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № 0, Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	30865044,38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-10-0005006:1074		
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		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 881AAAF2A95978256D10226053764 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 10.09.2020 по 30.12.2034	
		инициал, фамилия



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963826		
Кадастровый номер:		
77-10-0005006-1575		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 5/СТ-ТХ, выдан 16.04.2016, дата государственной регистрации: 03.04.2019, номер государственной регистрации: 77-10-0005006-1575-77/009/2019-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 881A4F1A269576526D1022E05236A	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ	
		Действителен с 10.09.2020 по 10.11.2034	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

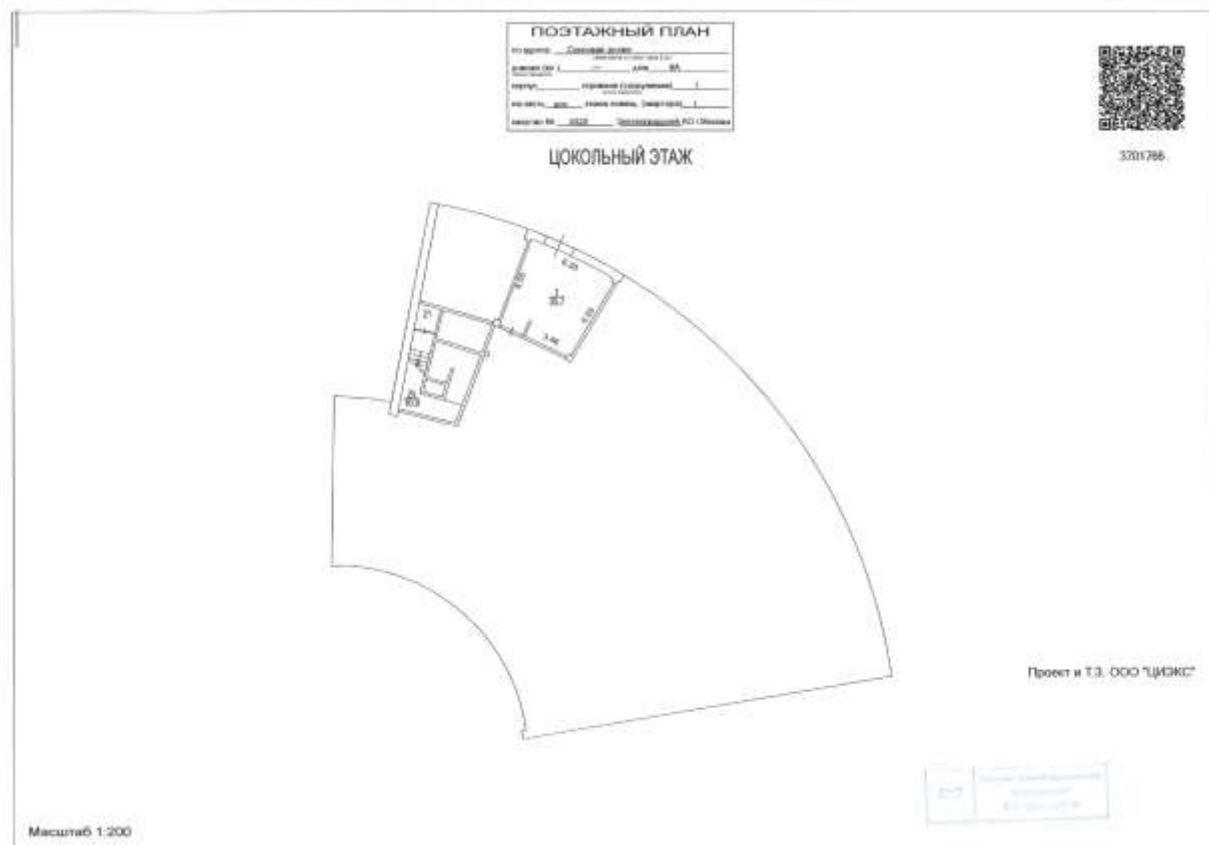
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963826			
Кадастровый номер: 77:10:0005006:1575		Номер этажа (этажей): 0	
План этажа (плана этажа) (объект недвижимости)  Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ ПОИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 881AAFA296978C56D10D2816C376A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕЕСТРАМ КАДАСТРА И ЕДИНУМУ Датирование: с 10.09.2020 по 30.11.2024	ПОДПИСАТЕЛЬ



Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963826			
Кадастровый номер: 77:10-0005006:1575		Номер этажа (этажей): 1	
(Лист-эскиз (листья эскиза)) 1:100			
			
Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ ПОИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ		ИННИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ





Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью _____ листов





Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2026, поступившего на рассмотрение 19.01.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4963842			
Кадастровый номер:	77-10-0005006:1581		
Номер кадастрового квартала:	77-10-0005006		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4328/026; Условный номер 77-77-12/025/2012-731		
Местоположение:	г.Москва, Зеленоград, Сосновая аллея, д.6А, строение 2		
Площадь:	1852.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Надстроенный этаж № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	90472463.11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-10-0005006:1003		
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		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 801A4AF1A269576526D102216053764 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 10.09.2020 по 30.11.2034		



Помещение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19	
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963842				
Кадастровый номер:		77-10-0005006-1581		
Сведения о кадастровом инженере:		Человечков Антон Алексеевич, СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 14.12.2021 № 2-18/2021, дата завершения кадастровых работ: 01.09.2022 Фурсова Кристина Юрьевна, СНИЛС 16201356721, договор на выполнение кадастровых работ от 27.04.2023 № 2-22/2023, дата завершения кадастровых работ: 26.09.2023		
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		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получитель выписки:		Департамент городского имущества города Москвы		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 881A4F1A269578576D10D2816C376A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 10.09.2020 по 10.11.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963842			
Бюджетный номер:		77-10-0005006.1581	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Корпорация развития Зеленограда", ИНН: 7735192037, ОГРН: 12177060371426
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77-10-0005006.1581-77/051/2021-7 17.09.2021 11:14:37
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:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.03.2024 11:12:29	
	номер государственной регистрации:	77-10-0005006.1581-77/051/2024-19	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2023 по 30.10.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ "ФЕСФАРМ", ИНН: 7730066624, ОГРН: 1027700265537	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № ГУ-А-09997/23, выдан 31.10.2023, дата государственной регистрации: 28.03.2024, номер государственной регистрации: 77-10-0005006.1581-77/051/2024-20	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сироткин ВИТАЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ Инициал: ФЕДРАВИЛ АСУИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 10.09.2022 по 10.11.2024	
		инициал, фамилия	



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963842			
Кадастровый номер:		77-10-0005006-1581	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.11.2021 14:30:59	
	номер государственной регистрации:	77-10-0005006-1581-77/051/2021-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2021 по 04.07.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Спектр", ИНН: 7731186724, ОГРН: 1207700031087	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения (здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, № ГП-А-02620/20, выдан 05.07.2021, дата государственной регистрации: 25.11.2021, номер государственной регистрации: 77-10-0005006-1581-77/051/2021-15	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
4.3	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.11.2021 18:48:57	
	номер государственной регистрации:	77-10-0005006-1581-77/051/2021-12	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.06.2021 по 31.05.2026	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 881A4F1A295978526D10D28105276A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 10.09.2020 по 30.11.2024	
		инициалы, фамилия	



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963842			
Кадастровый номер:		77-10-0005006-1581	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.06.2022 по 19.06.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Копи-Центр", ИНН: 7735122537, ОГРН: 1037735012040	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственным учреждением города Москвы органом власти города Москвы, № ГУ-А-07138/21, выдан 20.06.2022, дата государственной регистрации: 17.11.2022, номер государственной регистрации: 77-10-0005006-1581-77/051/2022-18	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.2. вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.11.2021 14:30:59	
	номер государственной регистрации:	77-10-0005006-1581-77/051/2021-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2021 по 04.07.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Спектр", ИНН: 7735186724, ОГРН: 1207700031087	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения (здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, № ГП-А-02620/20, выдан 05.07.2021, дата государственной регистрации: 25.11.2021, номер государственной регистрации: 77-10-0005006-1581-77/051/2021-15	



полное наименование должности	инициал, фамилия
-------------------------------	------------------



Помещение				Лист 7
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963842				
Кадастровый номер:		77-10-0005006-1581		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об удерживающем залогом и о договоре удержания залогом, если таковой договор заключен для удержания ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной вкладной или электронной вкладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.3	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	01.11.2021 18:06:45		
	номер государственной регистрации:	77-10-0005006-1581-77/051/2021-10		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2020 по 18.08.2025		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОМПАНИЯ "ФЭСФАРМ", ИНН: 7730066624, ОГРН: 1027700265557		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения (здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, № ГП-А-02055/20, выдан 19.08.2020, дата государственной регистрации: 01.11.2021, номер государственной регистрации: 77-10-0005006-1581-77/051/2021-11 Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.08.2020 № ГП-А-02055/20, № 1, выдан 28.02.2024, дата государственной регистрации: 17.04.2024, номер государственной регистрации: 77-10-0005006-1581-77/060/2024-21		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 881AAFA2069787620D0D28A05236A	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ	
		Действительно с 10.09.2020 по 30.11.2034	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННИЦИАЛ, ФИМИЛИЯ	



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 19	
19.01.2026г. № КУВНН-001/2026-4963842	
Кадастровый номер:	77-10-0005006.1581
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
4.1	вид:
	Аренда
	дата государственной регистрации:
	15.06.2021 10:17:10
	номер государственной регистрации:
	77-10-0005006.1581-77:051/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 25.08.2020 по 24.08.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-промышленная компания ТЕХНОВТУМ», ИНН: 7735535277, ОГРН: 1077762446761
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Договор аренды помещения (здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, № ГП-А-02046/20, датой 25.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:
	данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:
	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 881A4AF1A2695975C6D0B028A05239A
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ
Действителен с 10.09.2020 по 30.11.2034

полное наименование должности	инициал, фамилия
-------------------------------	------------------



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 19		
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963842		
Кадастровый номер: 77-10-0005006.1581		
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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Провопритязания 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: 881AAFA2A95978C56D0B028A0C376A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Регистрация: КАДАСТР И АРХИТЕКТУРА Действителен с 10.09.2022 по 10.11.2034	ИННИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВН-001/2026-4963842			
Кадастровый номер: 77:10:0005006:1581		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ ПОИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 881A4F1A269578526D102E16C376A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕАРИОХ ТО-4488 Действителен с 10.09.2020 по 10.11.2034	ПОДПИСАТЕЛЬ



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4963842			
Кадастровый номер: 77:10:0005006:1581		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8091A87A1993078C70E180D8A82E78A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕАГОРТОЛАНКИ Действителен с 14.06.2025 по 12.12.2034	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВИИ-001/2026-4963842			
Кадастровый номер: 77:10:0005006:1581		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ ПОИМенование должностн		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 881AAFA1A96978576D010D010C376A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕАРИОХ ТО-4488 Действителен с 10.09.2020 по 10.11.2024	ПОДПИСАТЕЛЬ



Лист 17			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4963842			
Кадастровый номер: 77:10:0005006:1581		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ ПОИМенование должностн	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 881A4F1A269578526D10D160326A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕАРИОХ ТО-408 Действителен с 10.09.2020 по 10.11.2024	ИННОВАЦИОН. ФИЛИАЛ



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 19
19.01.2026г. № КУИИ-001/2026-4963842			
Кадастровый номер: 77:10-0005006:1581		Номер этажа (этажей): 0	
Плановый вид  Масштаб 1:200 Легенда: 1. Стены, перегородки 2. Окна, двери 3. Санитарно-технические помещения 4. Вентиляционные шахты 5. Электротехнические помещения 6. Помещения для хранения 7. Помещения для обслуживания 8. Помещения для складирования 9. Помещения для размещения оборудования 10. Помещения для размещения персонала 11. Помещения для размещения документации 12. Помещения для размещения мебели 13. Помещения для размещения оборудования 14. Помещения для размещения персонала 15. Помещения для размещения документации 16. Помещения для размещения мебели 17. Помещения для размещения оборудования 18. Помещения для размещения персонала 19. Помещения для размещения документации 20. Помещения для размещения мебели			
Масштаб 1:200			

ПОЛНОЕ ПОИМенование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 881A4F1A295978576D10D2E10C376A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 10.09.2020 по 10.11.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**МОСГОРБТИ**125375, Москва, М. Гнездниковский пер., д.9, стр.7
Тел: +7 (495) 629-02-80 www.mosgorbti.ru

№ квартала	4328	№ дела	020
УНОМ	3701767		
Реестровый №	03701767/000004		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения)	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, Сосновая аллея, дом 6А, строение 2		
Административный округ	Зеленоградский административный округ		
Назначение	Нежилое помещение		
Вид жилого помещения	-		
Кадастровый номер			
Этаж	цокольный этаж, 1 этаж, 2 этаж, надстроенный этаж, , ,		
№ помещения на поэтажном плане	цокольный этаж - пом. I (ком. 88-103, 120, 120а, 127, 127а, 127б, 127в, 127г, 127д, 127е, 127ж, 127и, 127к, 127л, 127м, 127н, 128-130, 130а, 130б), 1 этаж - пом. II (ком. 77-90, 90а, 106, 116, 116а, 116б, 116в, 116г, 116д, 117, 117а, 118-119, 119а, 119б, 119в, 119г, 119д), 2 этаж - пом. III (ком. 62-73, 87, 87а, 87б, 87в, 101, 101а, 101б, 102-104, 104а, 104б, 104в), надстроенный этаж - пом. VIII, пом. IX, пом. X, пом. XI		
Регистрация адреса помещения в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:			
Регистрационный №		Дата регистрации	
Паспорт составлен по состоянию на:		13.07.2023 г.	
Дата печати паспорта:		26.07.2023 г.	
Номер заказа		№ 23 04 001448 от 28.06.2023	

Начальник Второго территориального
управленияЗаместитель начальника
Второго территориального
управления
С.Н. Базыкина
Кузнецова Е. В.

Исполнитель: Ганина Л. В., Инженер

страница 1



МОСГОРБТИ

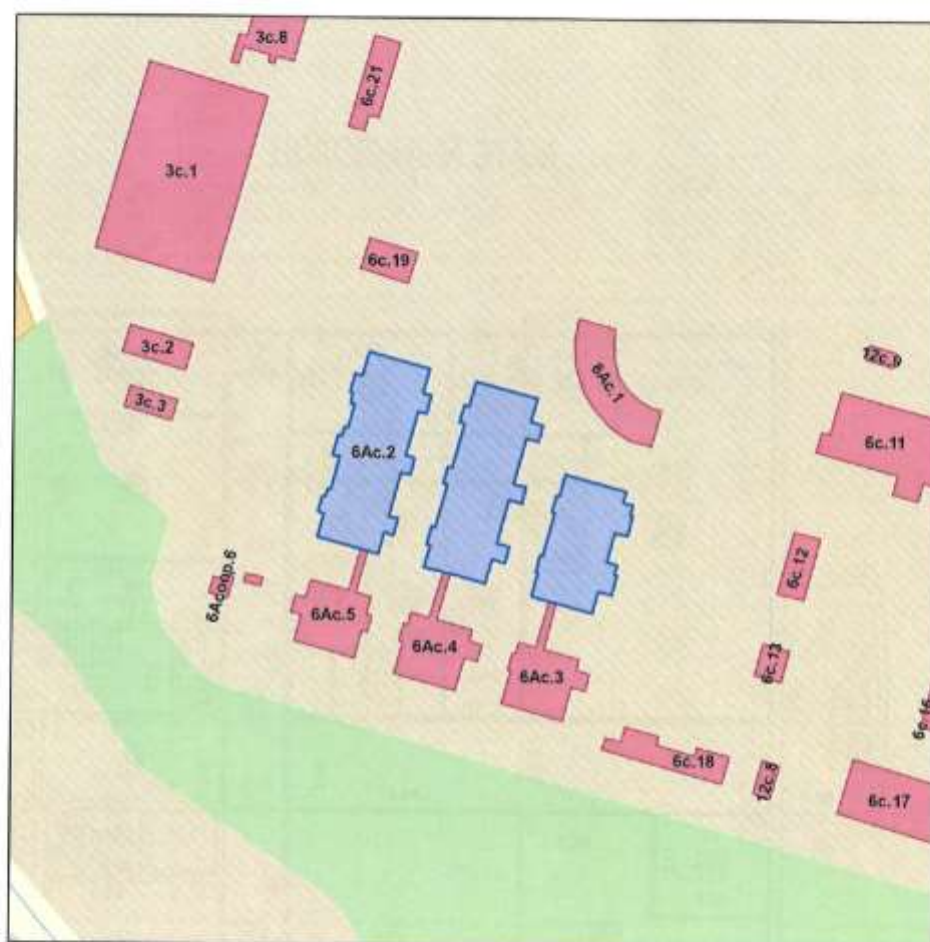




МОСГОРБТИ

I. Ситуационный план

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория
муниципальный округ Савелки, город Зеленоград, Сосновая аллея, дом 6А,
строение 2



Масштаб 1:2000

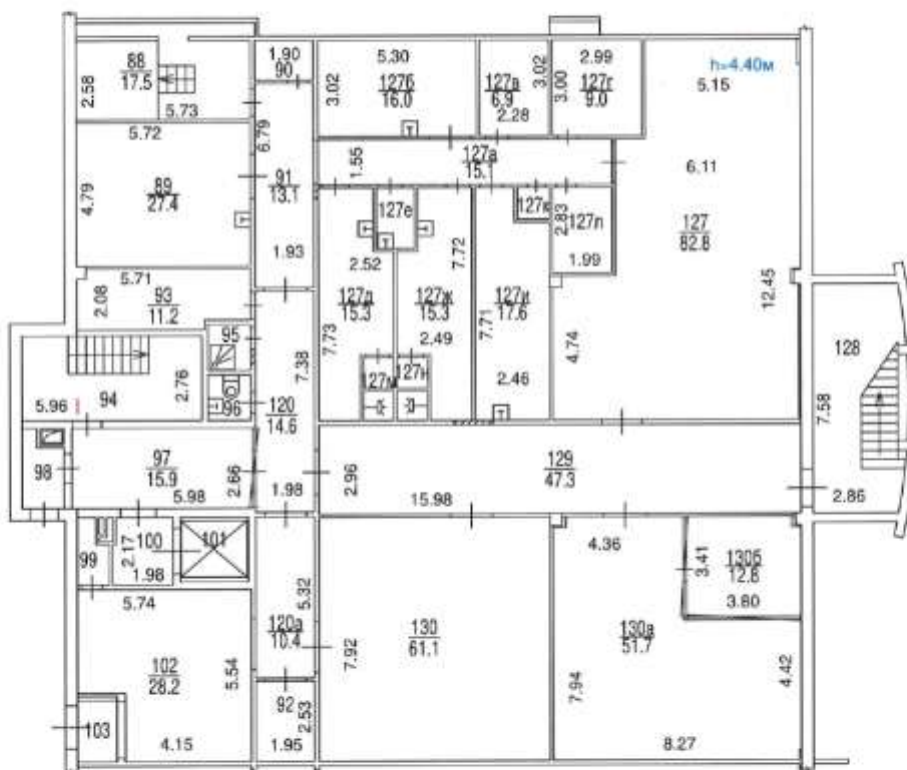


Контур объекта



II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



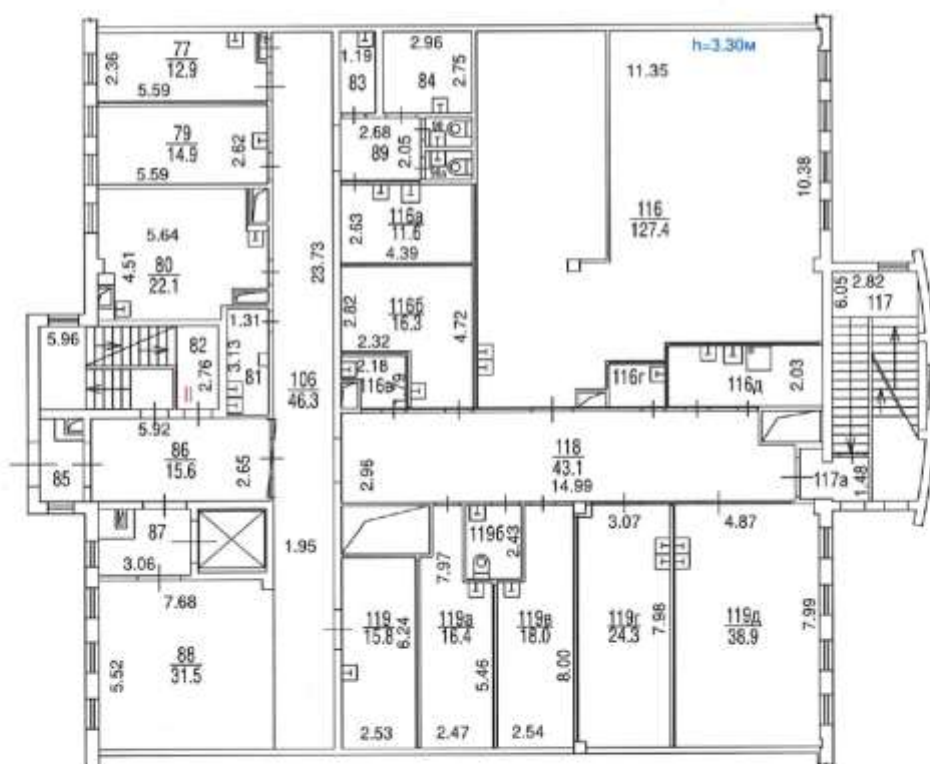
Масштаб 1:200

стр. 4



II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

1 ЭТАЖ



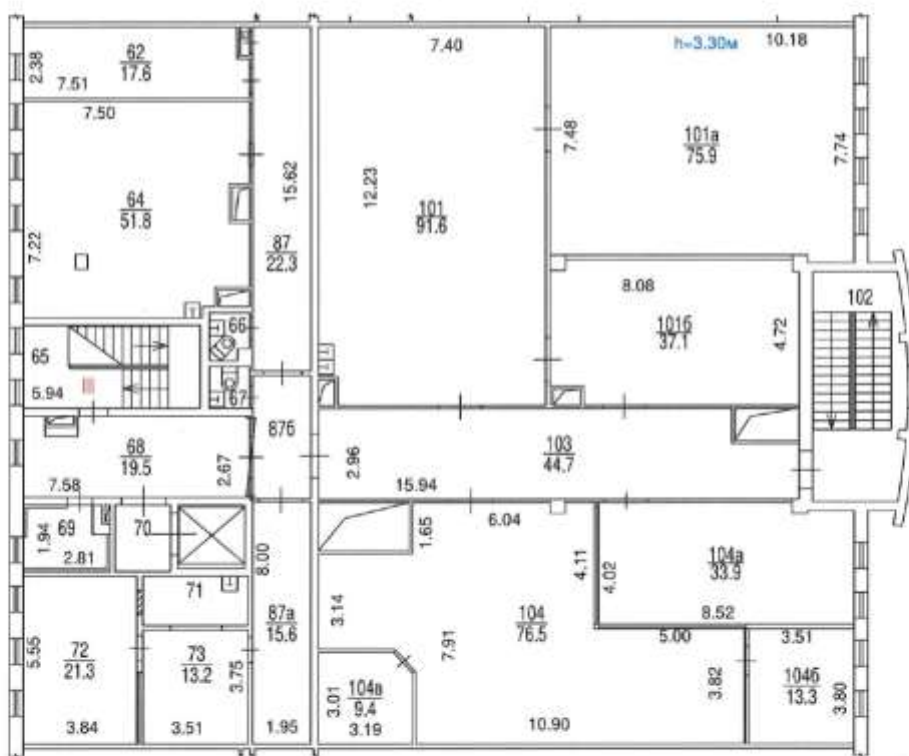
Масштаб 1:200

стр. 5



II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

2 ЭТАЖ



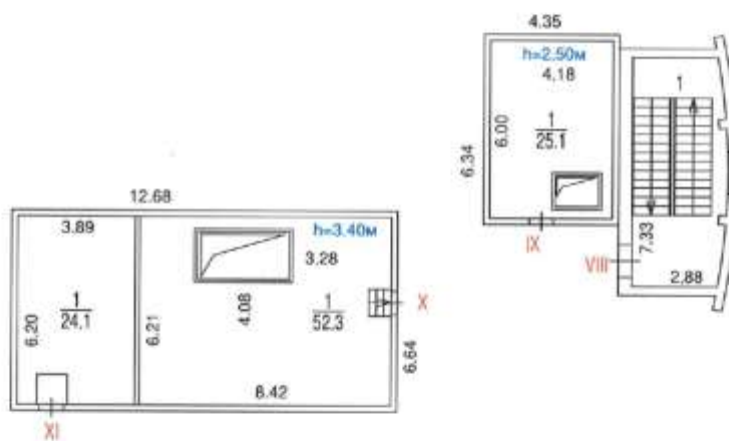
Масштаб 1:200

стр. 6



II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

надстроенный этаж



Масштаб 1:200

стр. 7



МОСГОРБТИ

III. Экспликация к поэтажному плану

Помещение № I

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
цок.эт.	86	электрощитовая	17,5		17,5				450	произв. 13.07.2021 г.
	89	помещение специальное	27,4	27,4						произв. 13.07.2021 г.
	90	серверная	2,2		2,2					произв. 13.07.2021 г.
	91	коридор	13,1		13,1					произв. 13.07.2021 г.
	92	помещение подсобное	4,9		4,9					произв. 13.07.2021 г.
	93	пункт тепловой	11,2		11,2					произв. 13.07.2021 г.
	94	клетка лестничная	16,4		16,4					произв. 13.07.2021 г.
	95	душевая	2,1		2,1					произв. 13.07.2023 г.
	96	санузел	1,9		1,9					произв. 13.07.2021 г.
	97	вестибюль	15,9		15,9					произв. 13.07.2021 г.
	98	тамбур	4,2		4,2					произв. 13.07.2021 г.
	99	кладовая	1,9		1,9					произв. 13.07.2021 г.
	100	холл лифтовой	4,2		4,2					произв. 13.07.2021 г.
	101	лифт	4,8		4,8					произв. 13.07.2021 г.
	102	склад	28,2	28,2						произв. 13.07.2021 г.
	103	тамбур	2,5		2,5					произв. 13.07.2021 г.
	120	коридор	14,6		14,6					произв. 13.07.2021 г.
	120а	коридор	10,4		10,4					произв. 13.07.2021 г.
	127	помещение техническое	82,8		82,8					произв. 13.07.2021 г.
	127а	коридор	15,1		15,1					произв. 13.07.2021 г.
	127б	кабинет	16,0	16,0						произв. 13.07.2021 г.
	127в	помещение для хранения	6,9		6,9					произв. 13.07.2021 г.
	127г	помещение подсобное	9,0		9,0					профтех 13.07.2021 г.
	127д	раздевалка	15,3		15,3					произв. 13.07.2021 г.
	127е	помещение подсобное	2,5		2,5					произв. 13.07.2021 г.
	127ж	раздевалка	15,3		15,3					произв. 13.07.2021 г.

**МОСГОРБТИ**

	127и	мастерская	17,6		17,6					произв. 13.07.2021 г.
	127к	помещение для хранения	1,1		1,1					произв. 13.07.2021 г.
	127л	помещение для хранения	5,6		5,6					произв. 13.07.2021 г.
	127м	душевая	2,1		2,1					произв. 13.07.2021 г.
	127н	душевая	2,1		2,1					произв. 13.07.2021 г.
	128	клетка лестничная	22,8		22,8					произв. 13.07.2021 г.
	129	коридор	47,3		47,3					произв. 13.07.2021 г.
	130	помещение производственное	61,1	61,1						произв. 13.07.2021 г.
	130а	кабинет	51,7	51,7						произв. 13.07.2023 г.
	130б	мастерская	12,8		12,8					произв. 13.07.2023 г.
Итого по помещению			570,5	184,4	386,1					
Нежилые помещения всего			570,5	184,4	386,1					
в т.ч. Профтехобразования			9,0		9,0					
Производственные			561,5	184,4	377,1					

Дополнительные сведения:

Помещение № II

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	77	кабинет	12,9	12,9					330	произв. 13.07.2021 г.
	78	шкаф	0,3		0,3					произв. 13.07.2021 г.
	79	кабинет	14,9	14,9						произв. 13.07.2021 г.
	80	кабинет	22,1	22,1						произв. 13.07.2021 г.
	81	кабинет	4,0	4,0						произв. 13.07.2021 г.
	82	клетка лестничная	16,4		16,4					произв. 13.07.2021 г.
	83	помещение подсобное	3,3		3,3					произв. 13.07.2021 г.
	84	кабинет	8,1	8,1						произв. 13.07.2021 г.
	85	тамбур	3,2		3,2					произв. 13.07.2021 г.
	86	вестибюль	15,6		15,6					произв. 13.07.2021 г.
	87	холл лифтовой	5,4		5,4					произв. 13.07.2021 г.
	88	гардеробная	31,5		31,5					произв. 13.07.2021 г.

страница 9



МОСГОРБТИ

89	коридор	5,5		5,5					произв. 13.07.2021 г.
90	санузел	1,5		1,5					произв. 13.07.2021 г.
90а	санузел	1,5		1,5					произв. 13.07.2021 г.
106	коридор	46,3		46,3					произв. 13.07.2021 г.
116	зал	127,4		127,4					произв. 13.07.2021 г.
116а	комната для отдыха	11,6	11,6						произв. 13.07.2021 г.
116б	кабинет	16,3	16,3						произв. 13.07.2021 г.
116в	помещение подсобное	3,3		3,3					произв. 13.07.2021 г.
116г	помещение подсобное	2,8		2,8					произв. 13.07.2021 г.
116д	помещение для хранения	10,2		10,2					произв. 13.07.2021 г.
117	клетка лестничная	19,6		19,6					произв. 13.07.2023 г.
117а	тамбур	3,1		3,1					произв. 13.07.2023 г.
118	коридор	43,1		43,1					произв. 13.07.2021 г.
119	комната приема пищи	15,8	15,8						произв. 13.07.2021 г.
119а	раздевалка	16,4		16,4					произв. 13.07.2021 г.
119б	санузел	4,5		4,5					произв. 13.07.2021 г.
119в	раздевалка	18,0		18,0					произв. 13.07.2021 г.
119г	процедурная	24,3	24,3						произв. 13.07.2021 г.
119д	зал	38,9	38,9						произв. 13.07.2021 г.
Итого по помещению		547,8	168,9	378,9					
Нежилые помещения всего		547,8	168,9	378,9					
в т.ч. Производственные		547,8	168,9	378,9					

Дополнительные сведения:

Помещение № III

Помещение № 11										
Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
2	62	гардеробная	17,6		17,6				278	проект, 13.07.2021 г.
	63	шкаф	0,3		0,3					проект, 13.07.2021 г.
	64	кабинет	51,8	51,8						проект, 13.07.2023 г.
	65	клетка лестничная	16,5		16,5					проект, 13.07.2021 г.

страница 10



МОСГОРБТИ

	66	санузел	1,7		1,7					произв. 13.07.2023 г.
	67	санузел	1,9		1,9					произв. 13.07.2023 г.
	68	вестибюль	19,5		19,5					произв. 13.07.2021 г.
	69	диспетчерская	4,8	4,9						произв. 13.07.2023 г.
	70	холл лифтовой	4,4		4,4					произв. 13.07.2021 г.
	71	гардеробная	5,5		5,5					произв. 13.07.2023 г.
	72	кухня	21,3		21,3					произв. 13.07.2021 г.
	73	комната приема пищи	13,2	13,2						произв. 13.07.2021 г.
	87	коридор	22,3		22,3					произв. 13.07.2023 г.
	87а	коридор	15,6		15,6					произв. 13.07.2023 г.
	87б	коридор	8,0		8,0					произв. 13.07.2023 г.
	101	цех	91,6	91,6						произв. 13.07.2023 г.
	101а	цех	75,9	75,9						произв. 13.07.2023 г.
	101б	цех	37,1	37,1						произв. 13.07.2023 г.
	102	клетка лестничная	22,8		22,8					произв. 13.07.2021 г.
	103	коридор	44,7		44,7					произв. 13.07.2021 г.
	104	помещение производственное	76,5	76,5						произв. 13.07.2021 г.
	104а	помещение производственное	33,9	33,9						произв. 13.07.2021 г.
	104б	помещение производственное	13,3	13,3						произв. 13.07.2021 г.
	104в	помещение подсобное	9,4		9,4					произв. 13.07.2021 г.
Итого по помещению			609,7	398,2	211,5					
Нежилые помещения всего			609,7	398,2	211,5					
в т.ч. Производственные			609,7	398,2	211,5					

Дополнительные сведения:

Помещение № VIII

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования	
			всего	в том числе	в том числе					
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
надст.эт.	1	клетка лестничная	22,8		22,8				480	произв. 13.07.2021 г.
Итого по помещению			22,8		22,8					
Нежилые помещения всего			22,8		22,8					

страница 11

**МОСГОРБТИ**

в т.ч. Производственные	22,8		22,8					
-------------------------	------	--	------	--	--	--	--	--

Дополнительные сведения:

Помещение № IX

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	венткамера	25,1		25,1				250	произв. 13.07.2021 г.
Итого по помещению			25,1		25,1					
Нежилые помещения всего			25,1		25,1					
в т.ч. Производственные			25,1		25,1					

Дополнительные сведения:

Помещение № X

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	венткамера	52,3		52,3				340	произв. 13.07.2021 г.
Итого по помещению			52,3		52,3					
Нежилые помещения всего			52,3		52,3					
в т.ч. Производственные			52,3		52,3					

Дополнительные сведения:

Помещение № XI

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
надст.эт.	1	отделение машинное лифта	24,1		24,1			340	произв. 13.07.2021 г.	
Итого по помещению			24,1		24,1					
Нежилые помещения всего			24,1		24,1					
в т.ч. Производственные			24,1		24,1					

Дополнительные сведения:



МОСГОРБТИ

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	1852,3	751,5	1100,8				
Нежилые помещения всего	1852,3	751,5	1100,8				
в т.ч. Профтехобразования	9,0		9,0				
Производственные	1843,3	751,5	1091,8				

страница 13



МОСГОРБТИ

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 16.12.2010 г. № 9303579

IV. Сведения о здании

Год постройки	2008
Год капитального ремонта	
Год реконструкции	
Этажность	2
Кроме того:	
Количество подземных этажей	
В том числе	
Объем, м3	89777
Количество квартир	
Функциональное назначение	производственный корпус (по данным архивных материалов БТИ)
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	кирпичные, монолитные (бетонные)
Материал перекрытий	железобетонное монолитное
Общий процент износа, %	8
Год установки процента износа	2008
Общая площадь здания, м ²	18618,7
В том числе	
общая площадь жилых помещений, м2	0,0
жилая площадь жилых помещений, м ²	
общая площадь нежилых помещений, м2	18618,7
жилая площадь в нежилых помещениях, м2	
Кроме того: по помещениям, не входящим в общую площадь здания, м2	
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - нет; Лифты грузопассажирские -



МОСГОРБТИ	
	НЕТ

страница 15



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Недвижимость в Кинешме • Бизнес-центры • Аренда зданий в Кинешме • Ленинградское шоссе • Шереметьевское шоссе • метро Люблин • проезд 1-й Северный

Обновлено: 24 мая, 17:45 • 300 просмотров, 2 на сегодня

Сдается здание (А)

Московская область, Кинешма, проезд 1-й Северный, с7 На карте

М Ленинградское шоссе 17 км от МКАД М Шереметьевское шоссе 17 км от МКАД

Д1 Люблин 9 мин Д1 Шереметьевская 13 мин Д1 Клобукино 16 мин

🔊 📷 📄 📑 📍 📌 Показать



Площадь: 4 079 м² Этажность: 5 Класс: А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услуги предоставляет ООО «Бест-Плей», ОГРН: 5147746245946

В Долгосрочную аренду (от 10 лет) напрямую от собственника здания.
Предоставляю Арендные каникулы и льготный период.
Здание свободного назначения.
Расположено в 1 км от аэропорта "Шереметьево". Более 100 комнат.
Сдается в аренду (не менее 10-15 лет) отдельно стоящее, новое здание.
Здание 5-этажное общей площадью 4079 кв. метров.
Каждый этаж по 682 кв. метра.
Предусмотрены 2 лифта.
Здание с полноценным подвалом.
Здание имеет свою территорию на 20 м/мест.
Все сделано под чистовую отделку: работает отопление в каждой комнате, электрика разведена, сантехника разведена, вентиляция тоже, под покраску выведены стены.
На время ремонта предоставляем канькулы...
Планировка всех этажей типовая.
Все вопросы обсуждаем и выстраиваем долгосрочные отношения.
Все инженерные коммуникации - центральные.
Сотрудничаем с агентами.

Свернуть

2 989 907 Р/мес.

Следи за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 2 900 200 Р

Цена за метр 8 796 Р в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 982 080-93-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Официально оценено: 12.07.2021 • 38 просмотров, 3 на избранном

Сдается здание (В)

Московская область, Климовский район, д. Путькино, Путькино, территория 137. На карте

Д/ Путькино шоссе 0 км от МКАД Д/ Путькиновское шоссе 0 км от МКАД

Путькино 7 мин Митино 9 мин Фосфоритовка 9 мин

Показать



Офисное здание 3100м2 Гринвуд

Площадь: 3 100 м²

Этажность: 6

Класс: В

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

Предлагается к аренде офисное здание общей площадью 3100 м2, этаж 6 (указанное на фото). Арендатору предоставляется корпоративный адрес на весь срок аренды. В здании установлена система вентиляции и кондиционирования, пропускная система. В арендуемую ставку включены эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (кроме электроэнергии).

Для Ваших клиентов есть парковка. Также добраться до бизнес-парка можно на бесплатном автобусе от м. Сходненская. На территории бизнес-парка расположены офисные здания, торговые и складские помещения, конференц-центр и спорт-4 звезды. Режим работы - 24/7. Развитая инфраструктура: банки, кафе и рестораны, фитнес-клуб с бассейном, детская 4*, мини-маркет, автомойка и многое другое. Закажите и узнайте подробности!

Свяжитесь с нами

Позвоните автору

Он ответит на все вопросы

Позвонить автору



3 357 300 Р/мес.

Связаться со специалистом

Предложите свою цену

Путькино: 3 358 300 Р

Цена за метр: 12 990 Р в год

Напольное покрытие: УСК

Кондиционер: нет

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 611-50-01

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Свяжитесь со специалистом

История взаимодействий

ID 12306015

Документы проверки

Агентство

Лариса Кривоносова

18:07:18

31 марта 2026 г.

Март 2026

Пн	Вт	Ср	Чт
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28

Кондиционер: нет

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 611-50-01

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Свяжитесь со специалистом

История взаимодействий

ID 12306015

Документы проверки

Агентство

Лариса Кривоносова

18:07:31

31 марта 2026 г.

Март 2026

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31					

<https://www.cian.ru/rent/commercial/325814196/>



Обновлено: 2 мая, 12:25 · 42 просмотра, 1 закладка

Сдается здание, 423 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Южный, ул. Вокзальный проезд Павленко 17 [На карте](#)

М. Волоколамское шоссе: 5 км от МКАД М. Новорижское шоссе: 5 км от МКАД

Показать



Площадь
423 м²

Этажность
3

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Схват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Прайс», ОГРН: 5167746245960

Сдается полноценное трехэтажное здание в один руки, удачное месторасположение в непосредственной близости к Новорижскому шоссе, в центре густонаселенного района, рядом с зданием расположена Мое поликлиника, идеально подошло бы под вашу клинику. Фото проекта здания под Медцентр

450 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 450 000 Р

Цена за метр 12 766 Р в год

Налог НДС включен: 81 147 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 917 509-62-53

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить заявку, назовите нам

Написать

Звонки отправят на сообщения

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/327423242/?context=3.-3vuzKvr4PY.2Gcp3wPZhIqzDfdSJe7zLFY6Atr7q2HcdPkAQYmvGooppnjXe5ZpJ4p7fzWs9VHP-CULqtHIoR-VhOFCGBtB56AaVB3yX4zCXFw7slJBgfonCP7XgcuF&mlSearchSessionGuid=e77c7adf27df48c00f64b93f2ce77714>



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 372.35 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



447 000 Р в месяц

История цены

1 200 Р в месяц за м², залог 447 000 Р

8 958 728-73-52

Пользователь
Арендодатель

Документы проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 372.35 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3.6 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 50 кВт,
можно увеличить

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.



Расположение

Москва, Зеленоград, ул. Юности, 3с1
р-н Савёлки

[Скрыть карту ^](#)



447 000 Р в месяц

История цены

1 200 Р в месяц за м², залог 447 000 Р

8 958 728-73-52

Пользователь
Арендодатель

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения общей площадью 375,35 м², находящееся на 2 этаже отдельно стоящего здания в старой части города. Помещение с ремонтом, с большими витринными окнами, открытой планировки. Все коммуникации центральные, высота потолка 3,6 м. Энергетическая мощность 50 кВт, возможно увеличение. У здания собственная бесплатная парковка на 30 машиномест. Рядом автобусная остановка. Доступ для арендатора 24/7. Возможно размещение вывески на фасаде.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 30

Удалённость от дороги: первая линия

№ 7889561296 · 3 марта в 12:17 · 114 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_372.35_m_7889561296?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnh2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmcW50Y0p1V1FRTIVHwXBOIjt95VKiXz8AAA
[A](#)



Обновлено 4 мар. 13:53 • 23,2 просмотра, 2 закладки

Сдается помещение свободного назначения (В)

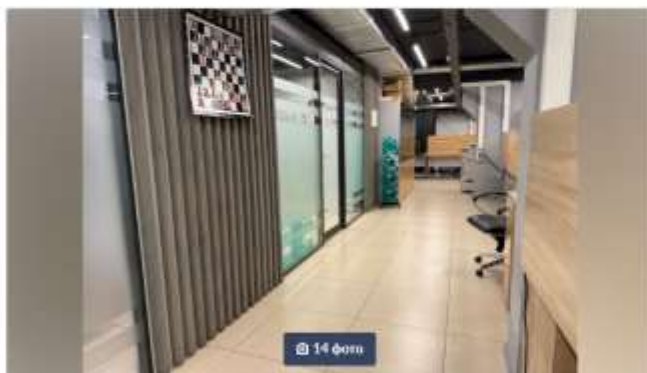
в технопарке «ЭЛМА-ЗЕЛЕНОГРАД (Строение 5)»

Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, проезд 4922-А, 4с5 На карте

А Ленинградское шоссе 20 км от МКАД А Новокосинское шоссе 22 км от МКАД

Зеленоград - Крюково 5 мин Фирсановская 5 мин Сюда 12 мин

Показать



14 фото



Площадь: 705 м²

Этаж: 2 из 4

Помещение: Свободно

Вид: В

1 118 130 ₽/мес.

Следить за изменениями

Предложите свою цену

Например, 1 004 500 ₽

Цена за метр 19 032 ₽ в год

Налог НДС включен: 201 630 ₽

Комиссия 10%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 985 147-80-30

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Получить



Уникальное предложение, помещение под офис, легкое производство под ключ 705кв.м! Два собственных санузла, кондиционеры, мебель все остается, две кухни, оборудованные переговорные комнаты. Панорамные окна. Мощность 50кВт с возможностью увеличения. Юридический адрес. Лыготы для резидентов. Доступ в помещение 24/7. Круглосуточная охрана. Пропускная система. Собственный паркинг. Технопарк расположен рядом с городским прудом в парковой зоне, в месте отдыха зеленоградцев. В шаговой доступности остановка общественного транспорта. До ЖД /автобусной станции 10 мин. Инфраструктура: столовая, кафе, вендинговые аппараты, спортивная площадка, конференц зал, банкомат. В стоимость включен НДС. Переменная часть отдельно. Уборка по желанию.

[Смотреть](#)

Возможное назначение

Офис

Еще: свободное назначение

Фотографии (34) Описание Расположение Контактное лицо

Помещение свободного назначения, 705 м²

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно вый фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия аренды

Предоплата	2 месца
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Комиссия с арендатора	10%

1 118 130 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 000 000 Р

Цена за метр 19 032 Р в год
Налог НДС включен: 201 630 Р
Комиссия 10%
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 985 147-80-30

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЭЛМА ГРУПП

Документы проверены

на срок

10 лет

объектов в работе

58

<https://www.cian.ru/rent/commercial/322530762/>



Сдается помещение свободного назначения, 583,2 м²

в технопарке «ЭЛМА-ЗЕЛЕНОГРАД (Строение 3)»

Москва, Зеленоград, р-н Старое Косино, Зеленоград, проезд 4923-й, 403 19 кв.м.

М. Планерское шоссе 30 км от МКАД М. Новокосинская д.200 27 км от МКАД

Зеленоград - Аэропорт 1 км М. Новокосинская 4 км М. Скорее 12 км

Панорамные окна, опел спясе, мокрая точка



Площадь: 583,2 м²

Этаж: 3 из 4

Помещение: Занято

Снять с ответственности объект

Сдается помещение под офис, либо производство площадью 583,2 м² от собственника!

- Панорамные окна, опел спясе, мокрая точка.
- Мощности: 50 кВт и более.
- Охраняемая территория
- Высокоскоростной интернет
- Парковка для сотрудников и клиентов
- Доступ на территорию 24/7
- НДС включен в стоимость
- Коммунальные расходы в стоимость не включены.

Расположение: Технопарк расположен рядом с городским прудом в парковой зоне. В шаговой доступности остановка общественного транспорта - До ЖД /автобусной станции 10 мин.

Свернуть

996 106 Р/мес.

Считать из калькулятора цены

Прудности свои мну

Иллюстрация: 100 000 Р

Цена за метр: 20 496 Р в год

Налог: НДС включен: 179 626 Р

Комиссия: 20%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 446-68-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Типа аген

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЭЛМА ГРУПП

Деловые практики

На дом: 31 889

Объекты в работе: 38

18:06:53

31 марта 2026 г.

Март 2026

Пн Вт Ср Чт Пт Сб

28 29 30 31 1 2

3 4 5 6 7 8

9 10 11 12 13 14

15 16 17 18 19 20 21

22 23 24 25 26 27 28

Цена за метр: 20 496 Р в год

Налог: НДС включен: 179 626 Р

Комиссия: 20%

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 446-68-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Типа аген

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

<https://www.cian.ru/rent/commercial/327508788/>



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»	НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО	
Бородакова Ольга Валерьевна	Является членом Некоммерческого партнерства СРОО «Деловой Союз Оценщиков»
Паспорт выдан: УМВД России по Владимирской области	Свидетельство № 1224 Дата выдачи: 04.04.2025 г
Зарегистрирована: Владимирская область, р-н Собинский, г. Собинка, ул. Гоголя, д. 3, кв. 28	
Председатель Президиума Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» Ворончихин ДВ.	
ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ	ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ



119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Бородаковой Ольги Валерьевны

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

о том, что

Бородакова Ольга Валерьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 04.04.2025 г. за регистрационным № 1224
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 046829-1 от 07.02.2025 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» апреля 2025г.

Дата составления выписки «04» апреля 2025г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.







Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования»

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Бородакова
Ольга Валерьевна**

с 22 февраля 2024 г. по 26 июля 2024 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
«Институте непрерывного образования»
по дополнительной профессиональной программе
«Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии
от 26 июля 2024 г.
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности:
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Документ о квалификации

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
373100700793

Регистрационный номер
569-2024

Города
Иваново

Дата выдачи
26.07.2024

Руководитель
Секретарь





За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ п/п	Наименование	Количество часов	Оценка
1.	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества	20	зачтено
2.	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	20	зачтено
3.	Бухгалтерский учет и аудит	36	зачтено
4.	Экономический анализ	24	зачтено
5.	Налоги и налогообложение	20	зачтено
6.	Математические методы в оценке	10	зачтено
7.	Организация и финансирование инвестиций	16	зачтено
8.	Теоретические основы оценки стоимости имущества	18	зачтено
9.	Теоретические основы оценки стоимости недвижимости	72	зачтено
10.	Теоретические основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52	зачтено
11.	Теоретические основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	52	зачтено
12.	Теоретические основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	66	зачтено
13.	Ценообразование в строительстве	20	зачтено
14.	Практика оценки стоимости недвижимости	52	зачтено
15.	Оценка стоимости земли	32	зачтено
16.	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	20	зачтено
17.	Практика оценки машин, оборудования и приборов	52	зачтено
18.	Оценка стоимости транспортных средств	32	зачтено
19.	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	18	зачтено
20.	Ценообразование интеллектуальной собственности	32	зачтено
21.	Практика оценки стоимости нематериальных активов	22	зачтено
22.	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	32	зачтено
23.	Оценка стоимости ценных бумаг	20	зачтено
24.	Практика оценки стоимости предприятия	50	зачтено
25.	Оценка стоимости финансовых институтов	32	зачтено
	Итого	820	
	Междисциплинарный экзамен	16	зачтено
	Аттестационная работа	104	отлично

Всего: 940 часов



Руководитель

Секретарь

Без диплома о профессиональной подготовке не признается



Приложение к диплому № 373100700793

Фамилия, имя, отчество **Бородакова**

Ольга

Валерьевна

имеет документ об образовании **диплом 107724 1316784**
(выпуск, среднее профессиональное)

ФГБОУ ВО "Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ" г. Москва

с **22** **февраля** **2024** г. по **26** **июля** **2024** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **в частном образовательном**
учреждении дополнительного профессионального образования
(наименование образовательного учреждения (составителя))
«Институт непрерывного образования»
(дополнительного профессионального образования)

по программе **«Оценка собственности: оценка стоимости**
предприятия (бизнеса)»
(наименование программы)
(дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) **не предусмотрена**
(наименование предприятия, организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему **Определение рыночной стоимости**
(наименование темы)
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
садоводство

БЕЗ ДИПЛОМА О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046829-1

« 07 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бородаковой Ольге Валерьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

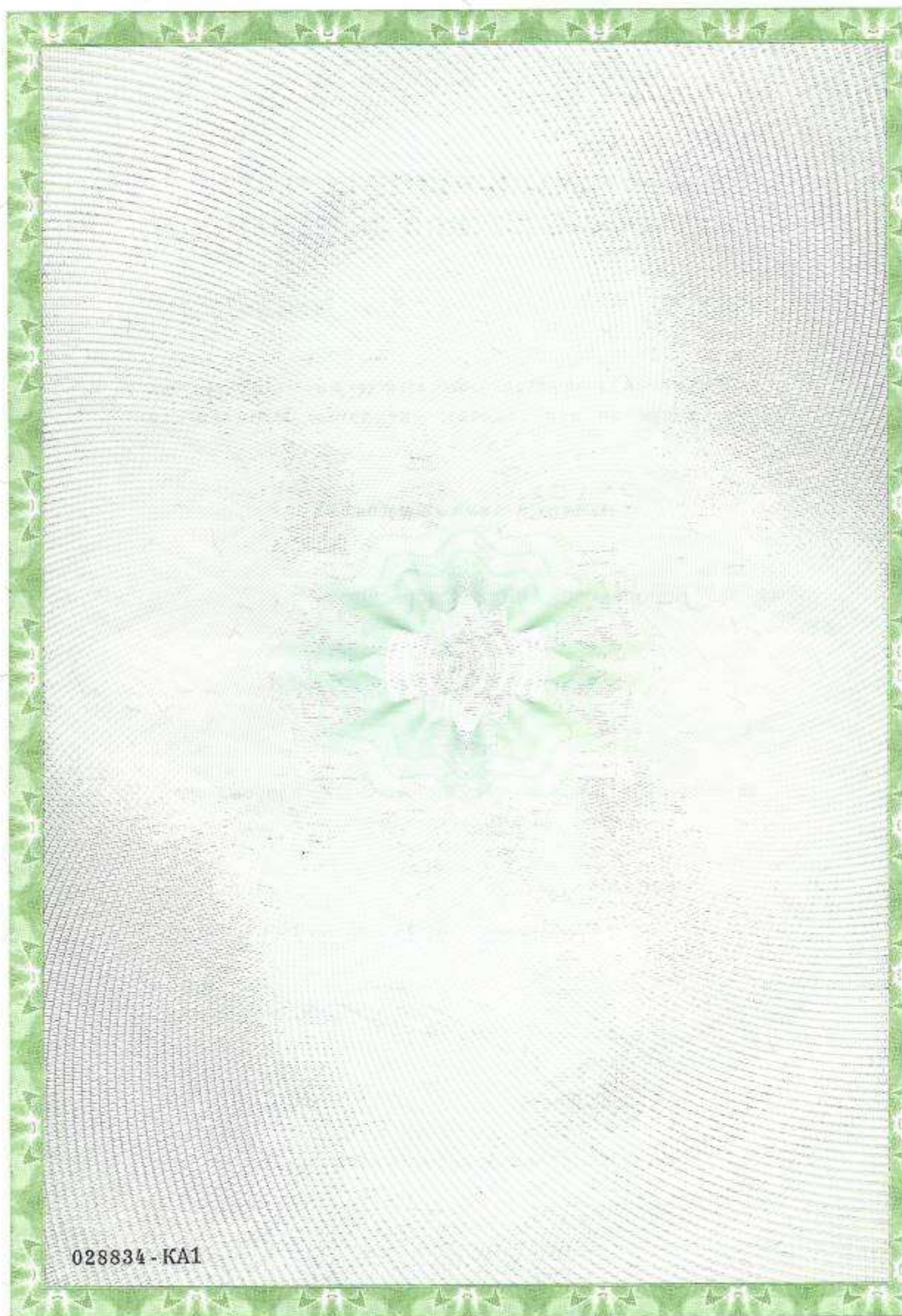
от « 07 » февраля 20 25 г. № 390

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 28 г.

А2-ОЦЕНОЧ. Матрица 2024 г., табл. 12.15.008





ПОЛИС № 922/2968392917
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

Дата выдачи полиса «25» февраля 2026 г.

г. Владимир

Страхователь:	Ф.И.О. Бородакова Ольга Валерьевна, Дата рождения: 16.03.2001 Адрес по месту регистрации: индекс 601204, Владимирская обл., г. Собинка, ул. Гоголя, д.3, кв. 28 Паспорт: №1720 772756, выдан: 02.04.2021, УМВД России по Владимирской области Член СРО оценщиков: НП «Деловой Союз Оценщиков» E-mail: olga.borodakova@yandex.ru тел. +79040334251	Код
Представитель страховщика:		

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.03.2026 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 03.03.2027 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 26.07.2024 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.800 (три тысячи восемьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 04.03.2026 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



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

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

Страхователь

Бородакова Ольга Валерьевна


М.П. (подпись)

Страховщик

Директор Агентства Центральное САО
«РЕСЮ-Гарантия» г. Владимир Злобин А.В.

М.П. (подпись, подпись)

По Договору № РГ-Д-1264725/113583 от 02.06.2025 г.



ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «10» октября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Компания Стандарт Оценка» Юридический адрес: 600017, г. Владимир ул. Зеленая, д.1 А, оф 2.04 Индекс область, город, улица, дом ОГРН. 1193328010083 ИНН: 3329096887 р/с 40702810902000080710 банк в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.10.2025г. по 24 часа 00 минут 13.10.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.10.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66 500,00 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2895948430 от 10.10.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна
	Код 164260

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



Г.Д.АП-91-922/2895948430-41004 от 10.10.2025г.