**УТВЕРЖДАЮ**

Директор
ООО «ЦОЭ Метод»

_____ А.В. Галиуллина

Дата составления отчета: 17 июля 2026 года

# ОТЧЕТ

# №6235-26

**об оценке рыночной стоимости права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендный платы объектами недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссвет»**

Дата оценки: 17 июля 2026 г.

Срок проведения оценки: 06 июля 2026 г.– 17 июля 2026 г.

Дата составления отчета: 17 июля 2026 г.

**г. Волгоград, 2026 г.**

Первому заместителю директора
Государственного унитарного предприятия
города Москвы «Моссвет»
Курпякову С. С.

17 июля 2026 года

Уважаемый Сергей Сергеевич!

В соответствии с *Договором № 32616100856* на оказание услуг по оценке рыночной стоимости (арендной ставки) права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендный платы объектами недвижимого и движимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении ГУП «Моссвет» *от 06 июля 2026 года* оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости (арендной ставки) права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектами недвижимого имущества, принадлежащие ГУП «МОССВЕТ».

Имущественные права на объект оценки – Хозяйственное ведение. Субъект права – ГУП «Моссвет».

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки), по состоянию на которую определена рыночная стоимость – ***17 июля 2026 г.***

В результате оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость (арендной ставки) права владения и пользования составляет:

| **№п/п** | **Объект оценки** | **Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** | **Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** |
|---|---|---|---|
| 1 | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 | **4 150 000,00 (Четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** | **3 401 639,34 (Три миллиона четыреста одна тысяча шестьсот тридцать девять) рублей 34 копейки** |

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Директор
ООО «ЦОЭ Метод» _____ А.В. Галиуллина

# *СОДЕРЖАНИЕ*

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ..... 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ..... 8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ..... 13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ ..... 16
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ..... 17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 18
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 22
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... 25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 37
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ..... 38
14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ ..... 44
15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ..... 45
16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ..... 52
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ..... 53
ПРИЛОЖЕНИЯ ..... 55

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## *1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки*

Основанием для проведения оценки объекта оценки является *Договор № 32616100856 от 06 июля 2026 года*., заключенный между Государственным унитарным предприятием города Москвы «Моссвет», в лице Первого заместителя директора Курпякова Сергея Сергеевича, действующего на основании доверенности от 22.12.2025 №48, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод», в лице директора Галиуллиной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава – Исполнителем, с которым Оценщик заключил трудовой договор, с другой стороны.

## *1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки*

***Таблица 1.1 – Идентификация объекта оценки****

| № п/п | Идентификация объекта оценки | |
|---|---|---|
| 1 | Объект оценки | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 |
| 2 | Местоположение | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 |
| 3 | Назначение | Нежилое |
| 4 | Площадь, кв.м. | 354,7 |
| 5 | Этажность | 1 |
| 6 | Кадастровый (условный) номер здания | расположено в здании с кадастровым номером 77:05:0008007:1175 |
| 7 | Имущественные права на объект оценки | Право хозяйственного ведения |
| 8 | Правообладатель | Государственное унитарное предприятие города Москвы «Моссвет», ИНН: 7703214270 |
| 9 | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано |
| 10 | Правоустанавливающий документ | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 |

## *1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость (арендной ставки) права владения и пользования в год, с учетом НДС, составляет:

***Таблица 1.2 – Результаты оценки объекта***

| №п/п | Объект оценки | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 | Не применялся | 4 150 000,00 | Не применялся |

## *1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки*

В результате оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость (арендной ставки) права владения и пользования составляет:

| №п/п | Объект оценки | Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде | Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** | **годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** |
| 1 | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 | **4 150 000,00 (Четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** | **3 401 639,34 (Три миллиона четыреста одна тысяча шестьсот тридцать девять) рублей 34 копейки** |

### *1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости*

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

# 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| ***Объект оценки*** | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 |
| ***Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)*** | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 |
| ***Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:*** *(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).* | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676; Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 31 января 2002 г.; Поэтажный план МКАД 32 км вл.20; Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) МКАД 32 км вл.20; Справка БТИ о состоянии здания МКАД 32 км вл.20; экспликация МКАД 32 км вл.20. |
| ***Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки*** | Право собственности. Правообладатель: г. Москва |
| ***Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки*** | Право хозяйственного ведения. Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано |
| ***Цель оценки*** *(необходимость проведения оценки)*[1] | Определение рыночной стоимости (арендной ставки) права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектами недвижимого имущества. |
| ***Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке*** *(помимо заказчика оценки)* | Оценщику не известны |
| ***Вид стоимости (****предпосылки стоимости)*[2] | Рыночная стоимость исходя из следующих предпосылок:<br>- предполагается сделка с объектом оценки;<br>- участники (идентифицированными) лицами;<br>- дата оценки 17 июля 2026 г.;<br>- предполагаемым использованием объекта является текущее использование;<br>- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях |
| ***Соблюдение требований законодательства России*** | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| ***Дата оценки***[3] | 17 июля 2026 г. |
| ***Дата осмотра***[4] | 17 июля 2026 г. |
| ***Срок проведения оценки*** | 06 июля 2026 г. - 17 июля 2026 г. |
| ***Дата составления отчета*** | 17 июля 2026 г. |
| ***Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки***[5] | 17 июля 2026 г. – 17 января 2027 г. |

[1] *Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п. 9 ФСО I).*

[2] *Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п. 14 ФСО I). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).*

[3] *Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).*

[4] *При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).*

[5] *Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).*

| | |
|---|---|
| ***Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку*** | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета |
| ***Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов*** | Не привлекаются |
| ***Форма составления отчета об оценке*** | Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа |
| ***Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке*** | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| ***Форма представления итоговой стоимости:*** | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа |
| ***Иные специфические требования к отчету об оценке*** | Не предусмотрены |
| ***Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин*** | Не требуется |

# 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

***3.1. Заявление о соответствии***[6]

*Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:*

1. *Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.*
2. *Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего отчета.*
3. *Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.*
4. *Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.*
5. *Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.*
6. *Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.*
7. *Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.*
8. *Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.*
9. *Оценщик произвел идентификацию объекта.*
10. *Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.*
11. *Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327.*

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

***3.2. Заявление о соблюдении*** [7]

---

[6] *При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.*

[7] *Каждый отчет об оценке должен включить заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть*

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

**Галиуллина Анастасия Владимировна** _____

*Дата составления отчета:* **17 июля 2026 г.**

### *3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика*[8]

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1
Тел: 8 (800) 500 61 81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com

*любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.*

[8] *Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).*

# *4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ*

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

# 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

## 5.1 Сведения о заказчике оценки

| | |
|---|---|
| ***Полное наименование*** | Государственное унитарное предприятие города Москвы «Моссвет» |
| ***Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)*** | 1027700073081 |
| ***Дата государственной регистрации*** | 29.07.2002 |
| ***Банковские реквизиты*** | р/с: 40602810100380000001;<br>к/с: 30101810145250000411;<br>БИК: 044525411;<br>Наименование банка: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва;<br>Получатель: ГУП "МОССВЕТ" |
| ***ИНН*** | 7703214270 |
| ***КПП*** | 770301001 |
| ***Адрес юридический*** | 119019, г. Москва, Никитский бульвар, д. 9 |
| ***Адрес фактический*** | 129626, г. Москва, Кучин пер., дом 8, стр.1 |

## 5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

| ***Фамилия, имя, отчество оценщика*** | ***Галиуллина Анастасия Владимировна*** |
|---|---|
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Автономная некоммерческая организация «Современный институт дополнительного профессионального образования» Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435 регистрационный номер 003704 от 24.05.2021 г. |
| Сведения о наличии квалификационного аттестата | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 046998-1 от 28.02.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 28.02.2028 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование» от 28.03.2025 г. № 0991R/776/50256/25 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 21.04.2025 г. по 20.04.2026 г. Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование» от 13.03.2026 г. № 0991R/776/50177/26 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 21.04.2026 г. по 20.04.2027 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более трех лет |
| Степень участия в работе | 100% |
| Место нахождения оценщика | 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 |
| Номер контактного телефона | +79921422238 |
| Почтовый адрес | 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 |
| Адрес электронной почты | coe-metod@yandex.ru |

## 5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### *5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор*

| | |
|---|---|
| ***Исполнитель*** | ООО «ЦОЭ Метод» |
| ***Полное наименование*** | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» |
| ***Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)*** | 1223400005762 |
| ***Дата выдачи ОГРН*** | 22.06.2022 г. |
| ***ИНН*** | 3444277948 |
| ***Сведения о страховании ответственности исполнителя*** | Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/50444/25 от 02.07.2025 г., срок действия с 01.08.2025 г. по 31.07.2026 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей. |
| ***Юридический адрес исполнителя*** | 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 |
| ***Почтовый адрес исполнителя*** | 400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 |
| ***Электронный адрес исполнителя*** | coe-metod@yandex.ru |
| ***Контактный телефон*** | +79921422238 |

### *5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор*

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### *5.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки*

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.

# 6. *ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ*

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

### *6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения*

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

### *6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения*

- Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п. 1 ФСО VI).

Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде

числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость — это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость — это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей

совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### *6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком*

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.
- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

# 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### *7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения*

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

***Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных***

| № п/п | Перечень данных | Источник получения |
|---|---|---|
| 1 | Правовая информация | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676; Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 31 января 2002 г.; Поэтажный план МКАД 32 км вл.20; Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) МКАД 32 км вл.20; Справка БТИ о состоянии здания МКАД 32 км вл.20; экспликация МКАД 32 км вл.20. |
| 2 | Технические характеристики | |
| 3 | Бухгалтерская информация | Информация заказчиком не предоставлена |
| 4 | Рыночная информация | На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.<br>На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов. |

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### *7.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы*

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Ардзинов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве»,- СПб.: Питер, 2004.;
7. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
8. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М,: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
9. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
11. Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2025, «Офисная недвижимость и сходные типы объектов».
12. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.

# *8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ*

***8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:***

*Федеральные законы:*

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

*Федеральные стандарты оценки:*

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

*Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:*

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.

***8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.***

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

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

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

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

# *9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

### *9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

#### *9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки*

Имущественные права на объект оценки: Право хозяйственного ведения. Субъект права: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Моссвет» ИНН 7703214270.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

#### *9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки*

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

– ипотека (наличие залога Объекта оценки);

– сервитут;

– наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано.

#### *9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества*

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства

индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

***Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества****

| № п/п | Идентификация объекта оценки | |
|---|---|---|
| 1 | Объект оценки | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 |
| 2 | Местоположение | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 |
| 3 | Назначение | Нежилое |
| 4 | Площадь, кв.м. | 354,7 |
| 5 | Этажность | 1 |
| 6 | Кадастровый (условный) номер здания | расположено в здании с кадастровым номером 77:05:0008007:1175 |
| 7 | Имущественные права на объект оценки | Право хозяйственного ведения |
| 8 | Правообладатель | Государственное унитарное предприятие города Москвы «Моссвет», ИНН: 7703214270 |
| 9 | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано |
| 10 | Правоустанавливающий документ | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 |

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

***9.1.4 Сведения об износе:***

*Накопленный износ* – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем на основании технической документации, предоставленной Заказчиком.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

***9.1.5 Сведения об устареваниях:***

***Устаревание*** *– потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.*

***Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.***

*Функциональное устаревание (обесценение)* – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры л интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта

оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

*Экономическое устаревание* – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

***9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки***

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется по своему функциональному назначению.

***9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

***Классификация Объекта оценки:***

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

- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

*Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.*

*Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.*

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

***2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:***

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

*Здания* – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения

и хранения материальных ценностей.

*Сооружения* – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

*Передаточные устройства* – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

*Нежилые помещения* – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

*Жилые помещения* - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

***9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки***

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

***9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки***

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Правообладатель: г. Москва

***9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676;
- Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 31 января 2002 г.;
- Поэтажный план МКАД 32 км вл.20;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) МКАД 32 км вл.20;
- Справка БТИ о состоянии здания МКАД 32 км вл.20;
- экспликация МКАД 32 км вл.20.

# *10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

**Москва**

Москва́ — 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 — 13 149 803 человека (2024), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению.

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

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

*Географическое положение*

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

*Географическое положение*

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке), недалеко от границы лесной и лесостепной природной зоны, которая подступает к городу с юго-востока по долине реки Москвы. Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится Московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

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

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

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

*Климат*

Климат Москвы — умеренно континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Согласно климатическому районированию России, Москва находится в атлантико-континентальной европейской (лесной) области умеренного климатического пояса. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °C) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (12 ноября) до второй декады марта (19 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 3 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной

температурой до −20 °C, редко до −25..−30 °C). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с −5..−10 °C поднимается до 0 °C и выше, иногда достигая значений в +5..+9 °C. По данным метеостанции ВДНХ (за период 1991—2020 годов), самым холодным месяцем года является январь (его средняя температура составляет −6,2 °C). Весенние сезоны по продолжительности варьируются год от года и могут составлять от 1 до 3 месяцев. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше +20 °C и среднесуточной выше +15 °C) длится около 3,5 месяцев, с третьей декады мая (23 мая) до конца августа (31 августа), дневная температура нередко достигает 30-градусной отметки (в среднем 6—8 дней за сезон, в 2010 году — непрерывно 1,5 месяца). 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году. Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 годов составляет +19,2 °C). Осень в Москве затяжная, наступает с началом сентября, заканчивается в середине ноября — начале декабря, когда среднесуточная температура становится устойчиво ниже 0 °C. Нередко температура после начала метеорологической зимы возвращается к положительным значениям, полностью сходит снежный покров.

Административно-территориальное деление

С 1 июля 2012 года по 8 мая 2024 года на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории, существовала такая территориальная единица как поселение.

Образование, преобразование и упразднение районов, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение, в 2024 году преобразованные в 8 районов.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы делятся на районы, всего в Москве 132 района. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

До 8 мая 2024 года Новомосковский и Троицкий округа состояли из таких территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ, после чего были образованы районы, как и на остальной территории города. Районы Новомосковского и Троицкого округов находятся под управлением общей префектуры.*

*Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

***Рисунок 10.1 – Расположение города Москва на карте Российкой Федерации***
Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

## Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Рядом с объектом оценки расположена преимущественно жилая и общественно-деловая застройка. К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – дорога. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – высокая, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах населенного пункта, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

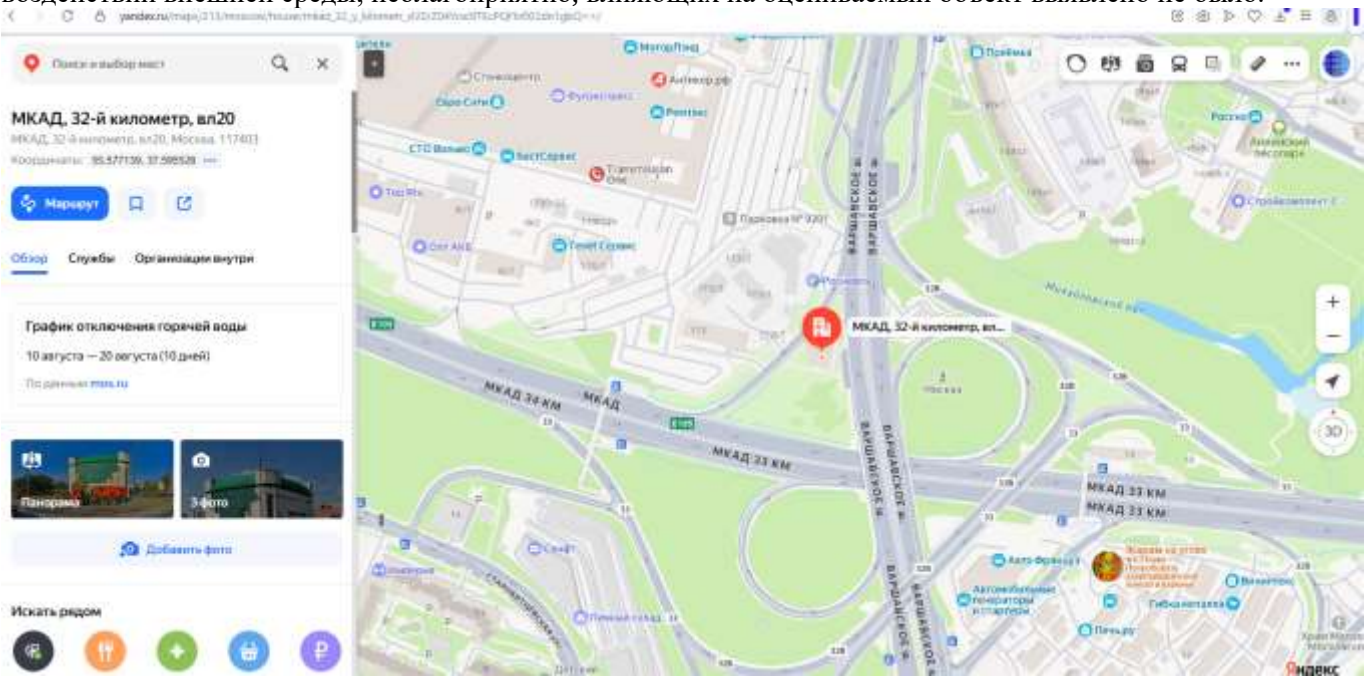



***Рисунок 10.2 —Расположение оцениваемых объектов на карте***

Источник информации: https://yandex.ru/maps/

# 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

## 11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

**Основные экономические и социальные показатели России за январь 2026 год**

**I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

| | *2025 г.* | *В % к 2024 г.* | *Справочно 2024 г. в % к 2023 г.* |
|---|---|---|---|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 213 515,8[1)] | 101,0[1)] | 104,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 107,4[2)] | 108,2 |

*1) Первая оценка.*
*2) Оценка.*

| | *Январь-сентябрь 2025 г.* | *В % к январю-сентябрю 2024 г.* | *Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.* |
|---|---|---|---|
| Инвестиции в основной капитал[3)], млрд рублей | 26 345,6 | 100,5 | 109,0 |

*3) Информация за январь-декабрь 2025 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2026 года.*

| | *Январь 2026 г.* | *В % к* | | *Справочно январь 2025 г. в % к* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *январю 2025 г.* | *декабрю 2025 г.* | *январю 2024 г.* | *декабрю 2024 г.* |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 96,8 | 63,7 | 102,1 | 68,5 |
| Индекс промышленного производства | | 99,2 | 76,3 | 101,0 | 75,4 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 293,0 | 101,1 | 65,5 | 101,3 | 74,8 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м$^2$ общей площади жилых помещений | 8,0 | 73,3 | | 90,4 | |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 451,8 | 94,2 | 92,5 | 100,4 | 96,9 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 195,0 | 88,4 | 93,2 | 106,4 | 99,2 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 830,5 | 100,7 | 77,8 | 104,7 | 80,3 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 736,6 | 102,7 | 92,5 | 102,4 | 93,6 |
| Индекс потребительских цен | | 106,0 | 101,6 | 109,9 | 101,2 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 95,0 | 97,5 | 109,6 | 100,5 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 1,7 | 91,8 | 101,0 | 84,1 | 101,1 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,3 | 103,3 | 99,1 | 68,5 | 96,1 |

| | *2025 г.* | *В % к 2024 г.* | *Декабрь 2025 г.* | *В % к декабрю 2024 г.* | *Справочно* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *2024 г. в % к 2023 г.* | *декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.* |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | |
| номинальная, рублей | 100 360[4)] | 113,5[4)] | 139 727 | 108,1 | 119,0 | 121,9 |
| реальная | | 104,4[4)] | | 102,4 | 109,7 | 111,3 |

*4) Данные предварительные.*

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

**ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ 2026 ГОДА**

| Название показателей | Январь 2026 года | в % к предыдущему месяцу | в % к соответствующему месяцу прошлого года |
|---|---|---|---|
| Индекс промышленного производства, %[1)] | x | 67,2 | 100,8 |
| в том числе по видам экономической деятельности: | | | |
| добыча полезных ископаемых | x | 63,2 | 95,3 |
| обрабатывающие производства | x | 63,7 | 98,9 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | x | 103,9 | 119,4 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | x | 74,8 | 87,0 |
| Оборот организаций, млн рублей | 1 895 394,7 | 60,3 | 99,3 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей | | | |
| в том числе по видам экономической деятельности: | | | |
| промышленное производство (Промышленность)[2)] | 486 273,0 | 62,2 | 97,2 |
| добыча полезных ископаемых | 1 465,6 | 72,4 | 115,9 |
| обрабатывающие производства | 410 358,3 | 58,4 | 93,8 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 60 822,8 | 102,2 | 128,9 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 13 626,2 | 75,0 | 96,0 |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий[3),4)] | | | |

| Название показателей | Январь 2026 года | в % к предыдущему месяцу | в % к соответствующему месяцу прошлого года |
|---|---|---|---|
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн | 315,3 | x | 97,3 |
| молоко, тыс. тонн | 685,7 | x | 98,1 |
| яйца, тыс. штук | 227,3 | x | 113,9 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей | 28 771,2 | 19,2[5] | 71,9[5] |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади | 969,6 | x | 78,3 |
| в том числе: | | | |
| организациями-застройщиками | 13,9 | x | 38,1 |
| населением | 955,7 | x | 79,5 |
| Строительство объектов социально-культурного назначения[3,4] | | | |
| дошкольные образовательные организации, мест | 6 306 | x | 58,7 |
| общеобразовательные организации, ученических мест | 23 270 | x | 53,7 |
| профессиональные образовательные организации, кв метр учебно-лабораторных зданий | 2 748,0 | | |
| амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену | 3 968 | | 98,4 |
| детские поликлиники, посещений в смену | 70 | x | 9,2 |
| санатории, коек | 80 | x | |
| медицинские центры, кв м | 216,0 | x | 5,2 |
| стадионы, мест | 4 860 | x | |
| физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц | 3 | x | 30,0 |
| плоскостные спортивные сооружения (футбольные поля, игровые площадки и др.) | 2 091,0 | x | 29,3 |
| концертные и киноконцертные залы, мест | 400 | x | |
| театры, мест | 600 | x | |
| культовые сооружения, единиц | 3 | x | 150,0 |

| Название показателей | Январь 2026 года | в % к предыдущему месяцу | в % к соответствующему месяцу прошлого года |
|---|---|---|---|
| Оборот оптовой торговли, млн рублей | 908 004,9 | 55,3[5] | 89,0[5] |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 376 043,0 | 78,7[5] | 102,1[5] |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей[6] | 328 070,5 | 89,5[5] | 93,8[5] |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 22 375,3 | 97,0[5] | 109,0[5] |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 100 398,2 | 91,9[5] | 103,4[5] |
| Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров | 1 129,8 | 90,5 | 98,8 |
| Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн | 4 067,8 | 92,7 | 111,5 |
| Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров | 722,2 | 88,2 | 102,4 |
| Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек | 56 130,4 | 85,7 | 99,6 |
| Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей[1,4] | 2 106 350,2 | x | 104,0[5] |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, %[7] | x | 101,0 | 107,3 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, % | x | 101,92 | 105,63 |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей | 8 015,96 | 102,1 | x |
| Денежные доходы в расчете на душу населения (первая оценка), рублей[1,8] | 102 292,0 | 107,9 | 113,8 |
| Реальные денежные доходы (первая оценка), %[1,8] | x | 107,5 | 109,0 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, человек[8,9] | 5 198,0 | 94,4 | x |

| Название показателей | Январь 2026 года | в % к предыдущему месяцу | в % к соответствующему месяцу прошлого года |
|---|---|---|---|
| Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей[6)] | 118,0 | | x |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей[10)] | 1 810 821,6 | x | 100,8 |
| Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей[10)] | 2 132 895,9 | x | 100,5 |
| Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, %[10)] | 77,8 | x | 81,2 |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей[10)] | | | |
| дебиторская | 9 855 253,5 | 102,1 | 123,1 |
| кредиторская | 10 877 965,8 | 106,0 | 123,8 |
| в том числе просроченная | 128 564,7 | 103,9 | 143,9 |

| Название показателей | Декабрь 2025 года | в % к предыдущему месяцу | в % к соответствующему месяцу прошлого года | Январь-декабрь 2025 года | в % к соответствующему периоду прошлого года |
|---|---|---|---|---|---|
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей | 156 426,5 | 134,4 | 113,9 | 116 007,9 | 117,3 |
| Реальная заработная плата, % | x | 134,4 | 108,6 | x | 108,4 |

1) Агрегированный показатель исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и

паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Промышленное производство (промышленность) - определенная на основании ОКВЭД2 (КДЕС Ред. 2) совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче

полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации

сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений (Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»).

3) Данные представляются ежеквартально.

4) Данные за январь-декабрь 2025 г., январь-декабрь 2025 г. в % к январю-декабрю 2024 г.

5) В сопоставимых ценах.

6) Данные на конец января 2026 г., на конец января 2026 г. в % к концу декабря 2025 г., на конец января 2026 г. в % к концу января 2025 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

8) Данные за 4 квартал 2025 г., 4 квартал 2025 г. в % к 3 кварталу 2025 г., 4 квартал 2025 г. в % к 4 кварталу 2024 г.

9) По данным Министерства социального развития Московской области.

10) Данные на конец декабря 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу ноября 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу декабря 2024 г.

Источник информации: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C%202026%20%D0%B3..pdf

Вывод: Социально-экономические показатели Московской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки,

не выявлены.

***11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.***

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов*:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

*Источник информации: http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html

По данной классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

1. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)
2. Офисные объекты класса С и ниже
3. Объекты свободного назначения
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
    - Загородные отели
    - Специализированные спортивные объекты
    - Культурно-развлекательные центры
    - Объекты общественного питания
    - Автоцентры

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту объектов свободного назначения.

***11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.***

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

На различных сайтах с объявлениями о продаже объектов недвижимости, а также у разных агентств объявления зачастую дублируют друг друга (добавление в отчет всей доступной информации, которая представлена во всех открытых источниках, не имеет смысла, ввиду того, что копии займут несколько тысяч страниц отчета). При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Оценщик руководствовался несколькими правилами отбора объектов аналогов: объекты аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

При анализе сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, в г. Москве было выявлено, что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах

массовой информации.

***Таблица 11.1 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений для объектов офисного назначения***

| № п/п | Ссылка на аналог | Местоположение | Площадь, кв. м | Аренда руб./кв. м/мес. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.cian.ru/rent/commercial/324096601/ | Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Угрешская ул., 25 | 1301 | 1350 |
| 2 | https://www.cian.ru/rent/commercial/319170523/ | Москва, ВАО, р-н Перово, 2-я Владимирская ул., 26А | 1250 | 1200 |
| 3 | https://www.cian.ru/rent/commercial/320261417/ | Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 19 | 2700 | 1333 |
| 4 | https://www.cian.ru/rent/commercial/314533300/ | Москва, ЮАО, р-н Донской, 5-й Донской проезд, 15С4 | 201,82 | 1500 |
| 5 | https://www.cian.ru/rent/commercial/314434777/ | Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Профсоюзная ул., 88/20 | 157 | 1796 |
| 6 | https://www.cian.ru/rent/commercial/298485184/ | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 32-34 | 4 | 3600 |
| 7 | https://www.cian.ru/rent/commercial/315607923/ | Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56 | 200 | 708 |
| 8 | https://www.cian.ru/rent/commercial/315320893/ | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 10блокС | 200 | 200 |
| 9 | https://www.cian.ru/rent/commercial/311141917/ | Москва, СЗАО, р-н Щукино, Волоколамское ш., 24к1 | 15 | 333 |
| 10 | https://www.cian.ru/rent/commercial/310246111/ | Москва, НАО (Новомосковский), Дзен-кварталы жилой комплекс, 1.4 | 93,9 | 2200 |
| 11 | https://www.cian.ru/rent/commercial/298355346/ | Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Милютинский пер., 12 | 6411 | 5208 |
| 12 | https://www.cian.ru/rent/commercial/315374056/ | Москва, НАО (Новомосковский), Скандинавия жилой комплекс, к35.1.4 | 58,9 | 3800 |
| 13 | https://www.cian.ru/rent/commercial/314864970/ | Москва, ЦАО, р-н Таганский, Волгоградский просп., 2 | 1400 | 2500 |
| 14 | https://www.cian.ru/rent/commercial/306870840/ | Москва, НАО (Новомосковский), бул. Скандинавский, 19 | 94,7 | 750 |
| 15 | https://www.cian.ru/rent/commercial/300115862/ | Москва, ЮВАО, р-н Люблино, просп. 40 лет Октября, 21 | 345,4 | 667 |

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для офисного сегмента характерен диапазон арендных ставок за 1 кв.м. от 200 до 5208 руб., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Стоимость может отличаться от указанных диапазонов, ввиду технических и физических особенностей объекта оценки, а также от включения или в стоимость арендной платы величины НДС, а также коммунальных и эксплуатационных расходов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов аналогов обосновывается тем, что их количества достаточно для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

***11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов***

*Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте <u>офисных объектов и сходных типов объектов недвижимости</u>:*

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);

- физические характеристики объекта:
    - этаж (для встроенных помещений);
    - расположение относительно красной линии;
    - наличие отдельного входа;
    - состояние отделки;
    - общая площадь;
    - физическое состояние здания.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

***11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

**Интервалы значений ценообразующих факторов по цене предложений**

*Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента <u>офисных объектов и сходных типов объектов недвижимости</u>:*

*Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов:*

***Скидка на уторгование:*** Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные 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. Высококлассные 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% |

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Неактивный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 13,2% | 11,0% | 15,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 14,3% | 12,5% | 16,0% |
| 3. Объекты свободного назначения | 14,3% | 12,5% | 16,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,0% | 14,0% | 18,1% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 11,9% | 9,6% | 14,2% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 12,7% | 10,7% | 14,7% |
| 3. Объекты свободного назначения | 13,1% | 11,2% | 15,1% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 14,8% | 12,6% | 17,0% |

***Передаваемые имущественные права:*** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

***Условия финансирования сделки:*** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим

распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

***Условия продажи:*** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

***Дата предложения (сделки):*** Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Ввиду огромного разброса цен на коммерческую недвижимость невозможно определить адекватную изменение цен в течение времени. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

***Вид использования/зонирование:***

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

***Местоположение:*** На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Удельная цена** | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,80 | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,76 | 0,73 | 0,78 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,56 | 0,63 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,44 | 0,52 |
| **Удельная арендная ставка** | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,81 | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,76 | 0,74 | 0,79 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,56 | 0,63 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,44 | 0,52 |

Таблица 71. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Удельная цена** | | | |
| Культурный и исторический центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,91 | 0,89 | 0,92 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,84 | 0,82 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,77 | 0,75 | 0,80 |
| Окраины городов, промзоны | 0,65 | 0,62 | 0,68 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,76 | 0,73 | 0,79 |
| **Удельная арендная ставка** | | | |
| Культурный и исторический центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,92 | 0,91 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,84 | 0,82 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,78 | 0,77 | 0,80 |
| Окраины городов, промзоны | 0,65 | 0,62 | 0,69 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,77 | 0,74 | 0,80 |

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | **1,00** | 1,21 | 1,32 | 1,68 | 2,10 |
| | II | 0,83 | **1,00** | 1,10 | 1,39 | 1,74 |
| | III | 0,76 | 0,91 | **1,00** | 1,27 | 1,59 |
| | IV | 0,60 | 0,72 | 0,79 | **1,00** | 1,25 |
| | V | 0,48 | 0,58 | 0,63 | 0,80 | **1,00** |

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | **1,00** | 1,20 | 1,31 | 1,68 | 2,08 |
| | II | 0,83 | **1,00** | 1,09 | 1,39 | 1,73 |
| | III | 0,76 | 0,92 | **1,00** | 1,28 | 1,59 |
| | IV | 0,60 | 0,72 | 0,78 | **1,00** | 1,24 |
| | V | 0,48 | 0,58 | 0,63 | 0,81 | **1,00** |

Таблица 73. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | **1,00** | 1,10 | 1,19 | 1,29 | 1,54 | 1,31 |
| | II | 0,91 | **1,00** | 1,09 | 1,17 | 1,40 | 1,19 |
| | III | 0,84 | 0,92 | **1,00** | 1,08 | 1,29 | 1,10 |
| | IV | 0,77 | 0,85 | 0,92 | **1,00** | 1,19 | 1,02 |
| | V | 0,65 | 0,71 | 0,78 | 0,84 | **1,00** | 0,85 |
| | VI | 0,76 | 0,84 | 0,91 | 0,98 | 1,17 | **1,00** |

Таблица 74. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | **1,00** | 1,09 | 1,19 | 1,27 | 1,53 | 1,30 |
| | II | 0,92 | **1,00** | 1,09 | 1,17 | 1,41 | 1,19 |
| | III | 0,84 | 0,92 | **1,00** | 1,07 | 1,29 | 1,10 |
| | IV | 0,78 | 0,85 | 0,93 | **1,00** | 1,20 | 1,02 |
| | V | 0,65 | 0,71 | 0,78 | 0,83 | **1,00** | 0,85 |
| | VI | 0,77 | 0,84 | 0,91 | 0,98 | 1,18 | **1,00** |

***Расположение относительно красной линии***: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала определяется согласно Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 95. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | красная линия | внутри квартала |
| объект оценки | красная линия | 1,00 | 1,11 |
| | внутри квартала | 0,90 | 1,00 |

Таблица 96. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | красная линия | внутри квартала |
| объект оценки | красная линия | 1,00 | 1,10 |
| | внутри квартала | 0,91 | 1,00 |

***Наличие отдельного входа:*** Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом, она вводится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 321. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | есть | нет |
| объект оценки | есть | 1,00 | 1,14 |
| | нет | 0,88 | 1,00 |

Таблица 322. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | есть | нет |
| объект оценки | есть | 1,00 | 1,13 |
| | нет | 0,89 | 1,00 |

***Этажность:*** На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

На основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,09 | 1,15 | 1,24 |
| | 2 этаж и выше | 0,92 | 1,00 | 1,05 | 1,13 |
| | цоколь | 0,87 | 0,95 | 1,00 | 1,07 |
| | подвал | 0,81 | 0,88 | 0,93 | 1,00 |

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,23 |
| | 2 этаж и выше | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,13 |
| | цоколь | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,06 |
| | подвал | 0,82 | 0,88 | 0,94 | 1,00 |

***Физическое состояние:*** При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовались корректировки на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 416. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,23 | 1,58 |
| | удовл. | 0,81 | 1,00 | 1,28 |
| | неудовл. | 0,63 | 0,78 | 1,00 |

Таблица 417. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,21 | 1,54 |
| | удовл. | 0,82 | 1,00 | 1,27 |
| | неудовл. | 0,65 | 0,79 | 1,00 |

***Тип объекта:*** Поправка на разницу типа объекта вносится с помощью Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 274. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | отд. стоящее | встроенное |
| объект оценки | отд. стоящее | 1,00 | 1,11 |
| | встроенное | 0,90 | 1,00 |

Таблица 275. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | отд. стоящее | встроенное |
| объект оценки | отд. стоящее | 1,00 | 1,10 |
| | встроенное | 0,91 | 1,00 |

***Состояние отделки:*** Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта – предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило, он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов;

- требует косметического ремонта – подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- отделка «стандарт» - перепланировка офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- отделка «премиум» - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и потолков, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

Корректировка на состояние отделки вносится на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 438. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

| Удельная цена | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,18 | 1,31 | 1,49 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,85 | 1,00 | 1,11 | 1,27 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,76 | 0,90 | 1,00 | 1,14 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,67 | 0,79 | 0,88 | 1,00 |

Таблица 439. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

| Удельная арендная ставка | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1,00 | 1,18 | 1,30 | 1,51 |
| | типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0,85 | 1,00 | 1,11 | 1,28 |
| | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,77 | 0,90 | 1,00 | 1,16 |
| | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0,66 | 0,78 | 0,86 | 1,00 |

***Площадь объекта:*** Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 256. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России

| Площадь, кв.м | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | >1000 |
| объект оценки | <100 | **1,00** | 1,09 | 1,19 | 1,29 | 1,40 |
| | от 100 до 200 | 0,92 | **1,00** | 1,10 | 1,19 | 1,28 |
| | от 200 до 400 | 0,84 | 0,91 | **1,00** | 1,09 | 1,17 |
| | от 400 до 1000 | 0,77 | 0,84 | 0,92 | **1,00** | 1,08 |
| | >1000 | 0,72 | 0,78 | 0,85 | 0,93 | **1,00** |

Таблица 257. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России

| Площадь, кв.м | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | >1000 |
| объект оценки | <100 | **1,00** | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,27 |
| | от 100 до 200 | 0,93 | **1,00** | 1,05 | 1,11 | 1,18 |
| | от 200 до 400 | 0,89 | 0,95 | **1,00** | 1,05 | 1,13 |
| | от 400 до 1000 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | **1,00** | 1,07 |
| | >1000 | 0,79 | 0,85 | 0,89 | 0,94 | **1,00** |

***Коммунальные и эксплуатационные платежи:*** Коммунальные платежи включают в себя затраты на оплату электроэнергии, теплоснабжения, телефон и иную связь. Эксплуатационные платежи состоят из затрат на текущий мелкий ремонт, на охрану, средства связи, уборку и т.п. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды.

Поправка на коммунальные и эксплуатационные платежи определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,1% | 4,4% | 5,8% |
| Водоснабжение и канализация | 2,7% | 2,3% | 3,1% |
| Отопление | 5,1% | 4,3% | 6,0% |
| **Итого коммунальные платежи** | **13,0%** | **11,0%** | **14,9%** |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 2,4% | 1,7% | 3,1% |
| Интернет и средства связи | 1,5% | 1,1% | 1,8% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,1% | 1,7% | 2,5% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 2,7% | 2,1% | 3,2% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,1% | 1,3% | 2,9% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,4% | 2,5% | 4,4% |
| **Итого эксплуатационные платежи** | **14,2%** | **10,4%** | **18,0%** |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 8,3% | 6,0% | 10,6% |

***Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость:*** При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

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

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для офисного сегмента характерен диапазон арендных ставок за 1 кв.м. от 200 до 5208 руб., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Стоимость может отличаться от указанных диапазонов, ввиду технических и физических особенностей объекта оценки, а также от включения или в стоимость арендной платы величины НДС, а также коммунальных и эксплуатационных расходов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов аналогов обосновывается тем, что их количества достаточно для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

# *12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ*

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилые помещения.

**Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению.

# 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### *13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки*

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

### *13.2 Основные определения*

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

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию

оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

*Движимое имущество* - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

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

*Здания* – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

*Имущество* – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

*Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)* – представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

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

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

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

*Накопленный износ* - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

*Недвижимое имущество* (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

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

*Объект оценки* – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Отчет об оценке объекта оценки* – представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе

собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

*Оценка имущества* - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Оценочная деятельность* – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

*Право собственности* – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

*Право долевой собственности* – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

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

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

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

*Инвестиционная стоимость* – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

*Согласование результата оценки* - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

*Стандарты оценки* – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

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

*Субъекты оценочной деятельности* – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

*Арендная плата* – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

*Арендный платеж* – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

*Платежный период* – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

*Арендная ставка (ставка арендной платы)* – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

*Срок аренды* – период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок действия арендной ставки* – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

*Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения (ценообразующими факторами)* – называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

### *13.3 Описание применения подходов к оценке*

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

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

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

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

### *13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов*

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (п. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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 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 (п. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход 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. 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) (п. 24 ФСО № 7).

**Вывод о применимости подходов:**

Применения доходного подхода предполагает, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов. В период проведения оценки оценщик не имеет данных сведений или они не в полном объеме, а значит достоверно спрогнозировать будущий денежный поток нельзя, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

*Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.*

# *14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ*

***Доходный подход*** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 23 ФСО № 7):

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.

*В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).*

# *15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ*

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п. 22 ФСО № 7):

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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

**Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

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

**Последовательность шагов**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны помещения – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Произведем расчет объекта: Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20.

***Таблица 15.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода***

| Показатели | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Наименование объекта | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение | Нежилое помещение |
| Передаваемые имущественные права | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| Условия финансирования | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Дата сделки/предложения | июл.26 | июл.26 | июл.26 | июл.26 |
| Административный округ | ЮАО | ЮАО | ЮАО | ЮАО |
| Район расположения | Чертаново Южное | Чертаново Центральное | Бирюлёво Восточное | Чертаново Центральное |
| Месторасположение | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 | Москва, Днепропетровский пр., 5 | Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Ягодная ул., 8к3 | Москва, Дорожная ул., 12 |
| Расположение внутри квартала | Красная линия | Внутриквартально | Внутриквартально | Красная линия |
| Этаж | 1 | 7 | 1 | 1 |
| Наличие отдельного входа | Нет | Нет | Да | Да |
| Состояние отделки | Типовой ремонт | Типовой ремонт | Типовой ремонт | Типовой ремонт |
| Техническое состояние | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов | Не включены | Включены эксплуатационные платежи | Включены эксплуатационные платежи | Включены эксплуатационные платежи |
| Площадь, кв.м | 354,7 | 140 | 208,2 | 300 |
| Месячная арендная плата с учетом НДС, рублей | - | 154 000 | 277 600 | 350 000 |
| Аренда руб./кв. м./мес. | - | 1100,00 | 1333,33 | 1166,67 |
| Источник информации | Документы, предоставленные Заказчиком | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_4773990730?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONGpRcjZhUldSTGlsZ3lvI | https://www.cian.ru/rent/commercial/303269530/?context=4.BJO-g2HsOtE.KRhIH9j9A8xJsIhaoia7_2Vc93x8u8y_6g9VpvbzW9k5zWI1zXQ4EocdZMERq3nhc9Y5AZeEhUvwLg&mlSearchSessionGuid=546911cd60b43c1e7cb4911db4 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_7860842972 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | jt9mVMQfVcAAAA | a126bd | |

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

***Корректировка цен сопоставимых объектов***

*Корректировка на уторгование*

Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь, таким образом покупателя. Корректировку на уторгование для объектов аналогов принимаем в размере 7,4 %, что соответствует среднему значению для объектов свободного назначения

*Корректировка на передаваемые имущественные права*

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

*Корректировка на условия финансирования сделки*

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на дату продажи*

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 3 месяца, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

*Корректировка на вид использования/зонирование*

Объекты аналоги подобраны в соответствии с наилучшим использованием объекта оценки, корректировка не требуется.

*Корректировка на местоположение*

Объект оценки и объекты аналоги располагаются в сопоставимых районах ЮАО г. Москвы, по социально-экономическим параметрам, корректировка не вводится.

*Корректировка на расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание*

Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировку не вводим.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Объекты аналоги имеют отдельный вход, а объект оценки не имеет, вводится корректировка 0,89.

*Корректировка на этаж*

Объект оценки – нежилые помещения расположены на 1 этажах нежилого здания и Объекты-аналоги 2, 3 расположены на 1 этаже, корректировка не требуется. Объект аналог 1 расположен на 7 этаже здания, вводится корректировка 1,08.

*Корректировка на расположение относительно красной линии*

Объект оценки и объект аналог 3 расположены на красной линии, корректировка не требуется. Объекты аналоги 1, 2 находятся внутри квартала, вводится корректировка 1,10.

*Корректировка на состояние отделки*

Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, отделка типовой ремонт, корректировку не вводим.

*Корректировка на площадь*

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается.

Объект оценки и объекты аналоги 2, 3 по площади относится к диапазону 200-400 кв.м., корректировка не требуется. Объект аналог 1 по площади относятся к диапазону 100-200 кв.м, вводится

корректировка 0,95.

*Корректировка на физическое состояние*

При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

К = (1 – Ио) / (1 – Иа),

где К – величина корректировки;

Ио – физический износ оцениваемого объекта;

Иа – физический износ аналога.

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировку не вводим.

*Корректировка на коммунальные платежи*

У объектов аналогов в состав арендной платы включены эксплуатационные платежи, корректировка составит -14,2%.

*Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

*Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.*

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

*Обоснование весовых коэффициентов*. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

**k** – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^{N} (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{\left| p_1^n - p_0^n \right|}{p_0^n}$$

где

$\mathbf{p^n_1}$ – стоимость аналога после корректировок;

$\mathbf{p^n_0}$ – исходная стоимость аналога.

***Таблица 15.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода***

| Показатели | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м. | 354,7 | 140 | 208,2 | 300 |
| Цена за 1 кв.м., рублей | - | 1100,00 | 1333,33 | 1166,67 |
| Корректировка на уторгование | - | 0,926 | 0,926 | 0,926 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |
| Корректировка на передаваемые имущественные права | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |
| Корректировка на условия финансирования | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |
| Корректировка на условия продажи | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |
| Корректировка на дату сделки/предложения | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |
| Корректировка на вид использования/зонирования | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Корректировка на местоположение | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |
| Корректировка на удаленность от метро | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1019,04 | 1235,20 | 1080,80 |
| Корректировка на расположение относительно красной линии | - | 1,10 | 1,10 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1120,94 | 1358,72 | 1080,80 |
| Корректировка на наличие отдельного входа | - | 1,00 | 0,89 | 0,89 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1120,94 | 1209,26 | 961,91 |
| Корректировка на этаж | - | 1,08 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1210,62 | 1209,26 | 961,91 |
| Корректировка на физическое состояние здания | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1210,62 | 1209,26 | 961,91 |
| Корректировка на состояние отделки | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1210,62 | 1209,26 | 961,91 |
| Корректировка на площадь | - | 0,95 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1150,09 | 1209,26 | 961,91 |
| Корректировка на тип объекта | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1150,09 | 1209,26 | 961,91 |
| Корректировка на коммунальные платежи | - | 0,88 | 0,88 | 0,88 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1007,08 | 1058,90 | 842,30 |
| Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1007,08 | 1058,90 | 842,30 |
| Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 1007,08 | 1058,90 | 842,30 |
| ***Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов*** | | | | |
| $a^n$ | | 0,9155 | 0,7942 | 0,7220 |
| A | 2,4317 | | | |
| Весовые коэффициенты | | 0,376486 | 0,326603 | 0,296912 |
| Взвешенная стоимость | | 379 | 346 | 250 |
| Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м/ месяц объекта оценки, рублей, в т.ч. НДС, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей | 975,08 | | | |
| Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб. | 11 700,96 | | | |
| Рыночная стоимость арендной платы за Объект оценки в год, рублей, в т.ч. НДС, с учетом округления, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей | 4 150 000,00 | | | |
| Рыночная стоимость арендной платы за Объект оценки в год, рубле, без НДС, без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей | 3 401 639,34 | | | |
| Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб. | 9 590,19 | | | |
| Среднее значение | 969 | | | |
| Среднее квадратическое отклонение | 113 | | | |
| Коэффициент вариации до присвоения удельных весов | 11,67 | | | |

**Анализ достаточности информации**

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $\upsilon$ ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где: $\sigma$ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{ср}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{\alpha}(Pi - P_{ср})^2}{n-1}}$$

где: $S^2$ – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

Pi– i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 11,67**%**, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Таким образом, в результате сравнительного подхода получены следующие результаты:

| **№п/п** | **Объект оценки** | **Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** | **Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** |
|---|---|---|---|
| 1 | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 | **4 150 000,00 (Четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** | **3 401 639,34 (Три миллиона четыреста одна тысяча шестьсот тридцать девять) рублей 34 копейки** |

# *16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА*

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО № 7):

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.

*В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).*

*Также, так как в результате использования сравнительного подхода получены надежные и достоверные результаты (см. Раздел 15), оценщик считает возможным отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного).*

# *17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ*

**Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода**

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

**Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода**

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости Объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

***Таблица 17.1 – Результаты оценки объекта***

| №п/п | Объект оценки | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Весовой коэффициент | Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования в год, с учетом НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 | Не применялся | 4 150 000,00 | Не применялся | 1,0 | 4 150 000,00 |

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Итоговая величина рыночной стоимости права владения и пользования, выраженная в виде величины годовой арендной платы, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

| №п/п | Объект оценки | Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектом недвижимого | Итоговая стоимость права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектом недвижимого |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **имущества, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** | **имущества, без учета НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, руб./год** |
| 1 | Нежилые помещения, 1-й этаж помещение I комн. 1-11, 19, 20, 21, 23, помещение II комн. 1-5, А, общая площадь 354,7 кв.м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 | **4 150 000,00 (Четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** | **3 401 639,34 (Три миллиона четыреста одна тысяча шестьсот тридцать девять) рублей 34 копейки** |

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).*

Отчет составил оценщик:

**Галиуллина Анастасия Владимировна** _____

*Дата составления отчета:* **17 июля 2026 г.**

# ПРИЛОЖЕНИЯ

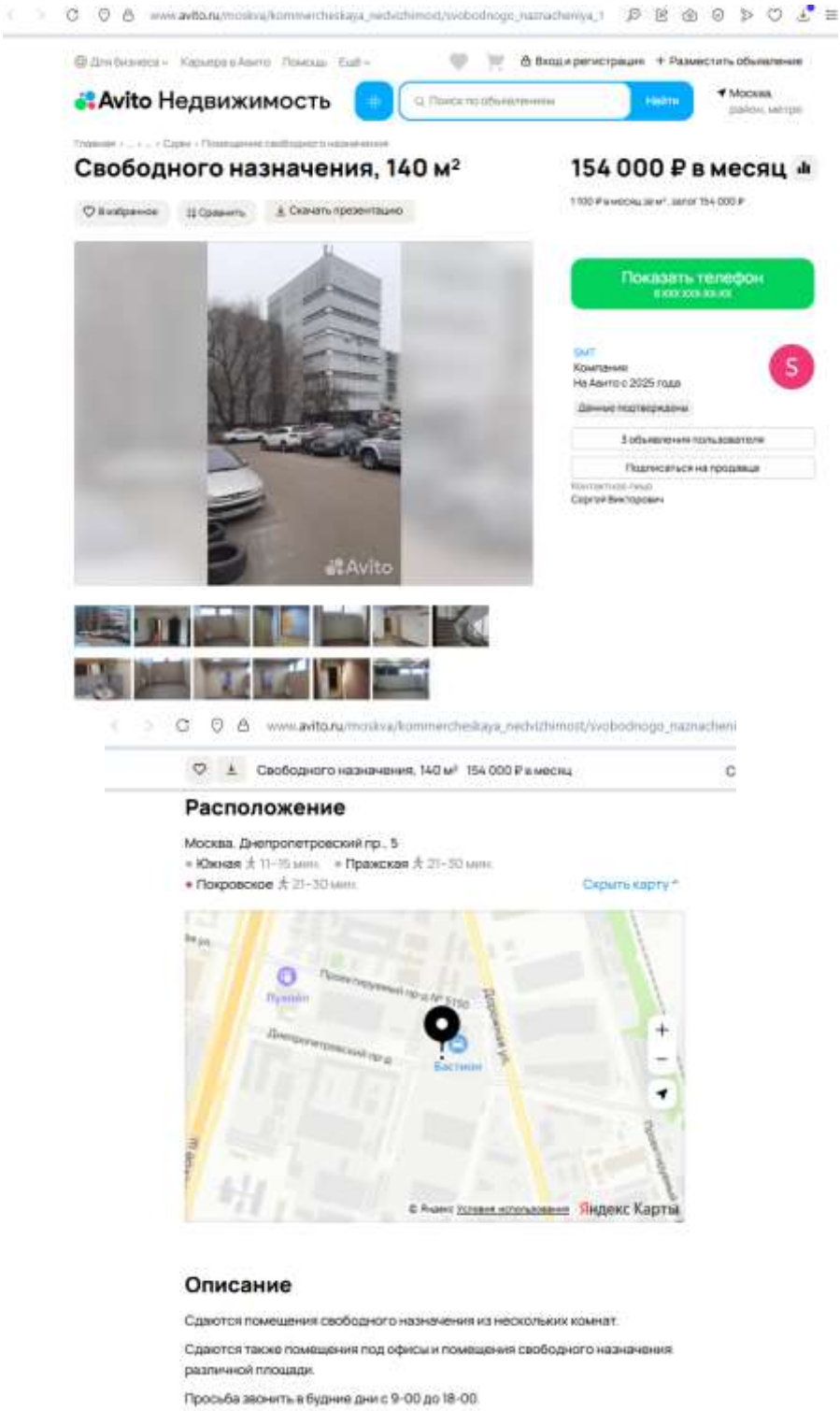
# К ОТЧЕТУ

# № 6235-26

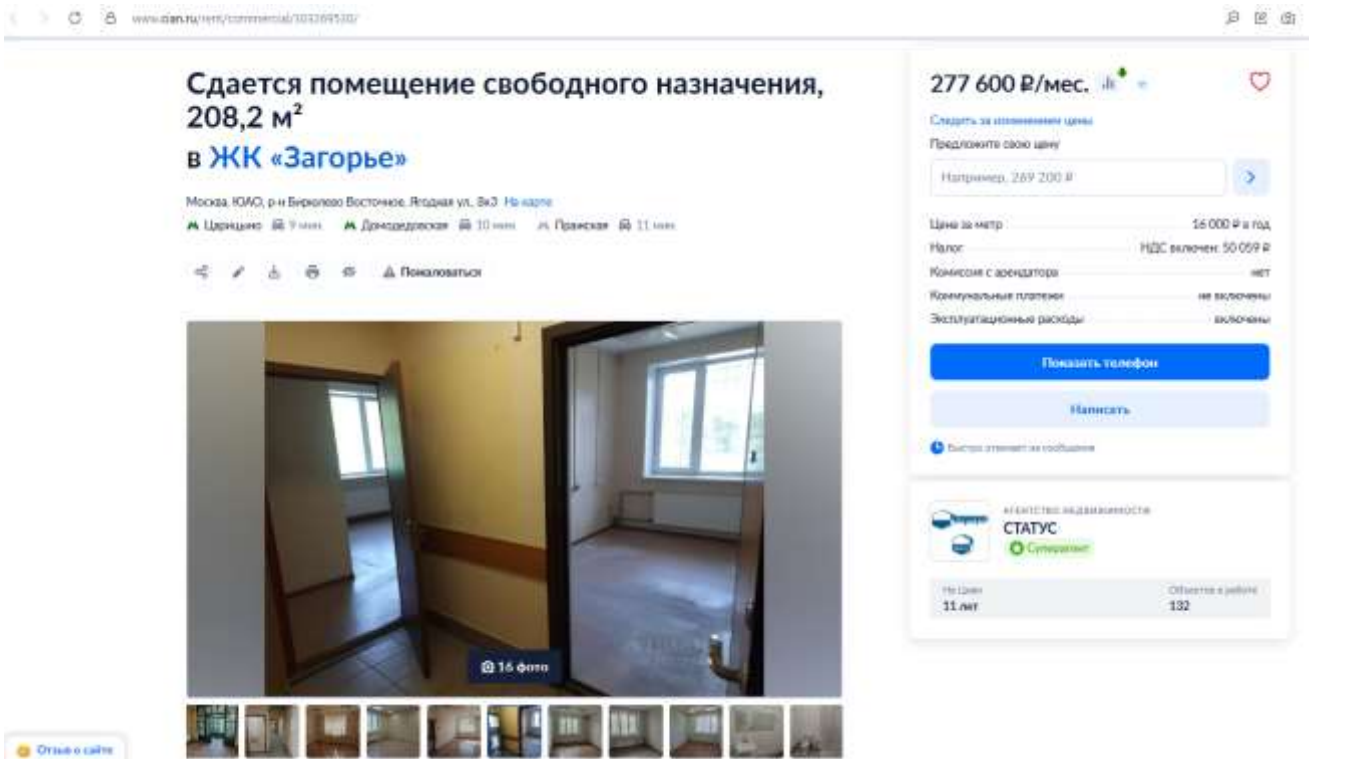
**об оценке рыночной стоимости права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендный платы объектами недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссвет»**

## Копии источников информации

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_4773990730?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJONGpRcjZhUldSTGlsZ3lvIjt9mVMQfVcAAAA



https://www.cian.ru/rent/commercial/303269530/?context=4.BJO-g2HsOtE.KRhIH9j9A8xJsIhaoia7_2Vc93x8u8y_6g9VpvbzW9k5zWI1zXQ4EocdZMERq3nhc9Y5AZeEhUvwLg&mlSearchSessionGuid=546911cd60b43c1e7cb4911db4a126bd

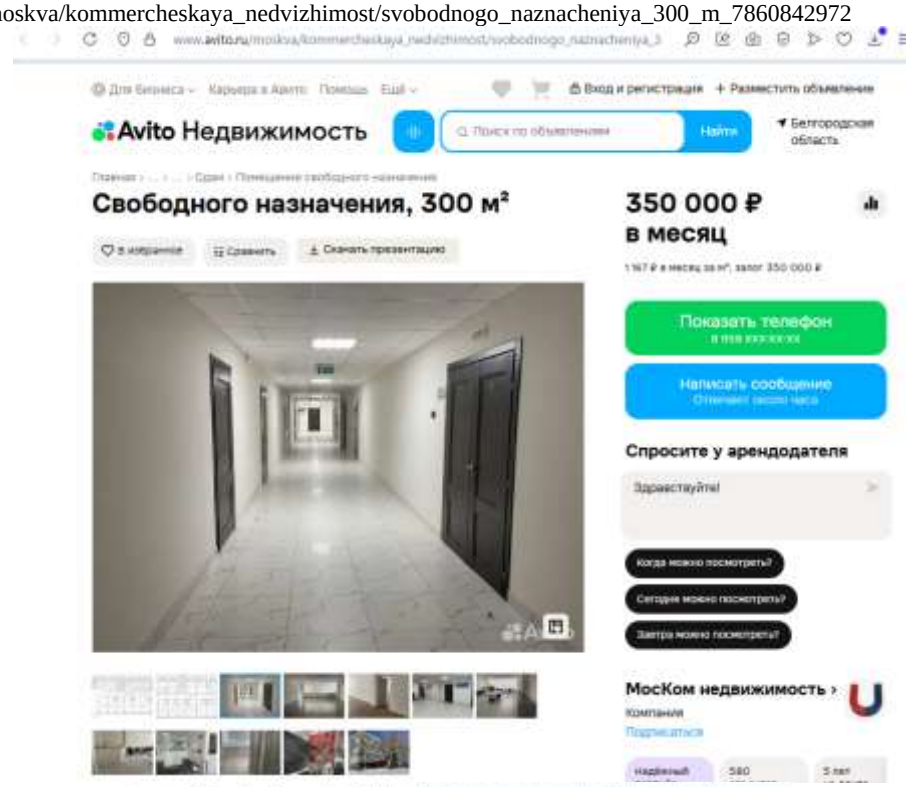


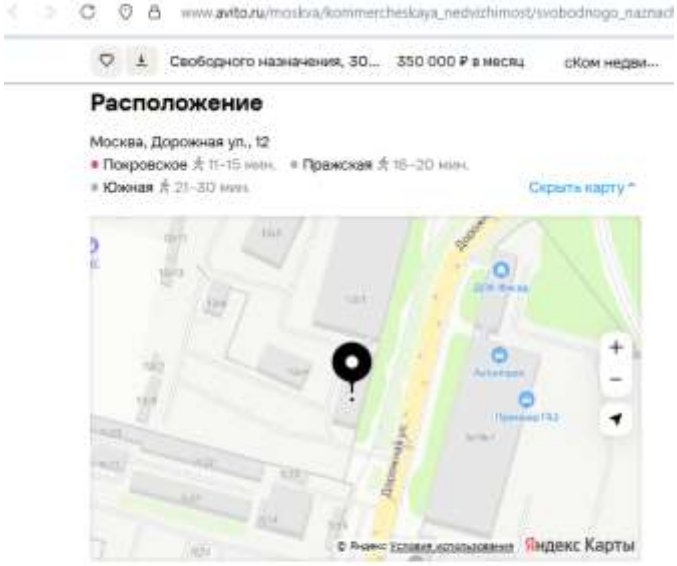

www.cian.ru/rent/commercial/303269530/

Фотографии (16) Описание Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, м.Царицыно, 10 мин. авто, ул. Ягодная, д.8, корп.3, площадь 208.2 кв.м., 1-й этаж. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Собственность. Прямая аренда.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_7860842972




## Описание

1. ОТ СОБСТВЕННИКА. Прямая аренда. Без комиссии. ХОСТЕЛЫ И ГОСТИНИЦЫ НЕ РАССМАТРИВАЕМ!!!Предлагается в аренду помещение 300м2 на первом этаже. Кабинетная планировка. Сан.узлы на этаже. Пропускная система. НДС включен. Парковка стихийная.

## Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2025, поступившего на рассмотрение 05.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0008007:1175 | | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:05:0008007 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 26.05.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 3532/2; Условный номер 136922; Условный номер 3802936 27.04.1999 ГУП МосгорБТИ; Инвентарный номер 3532/2; Условный номер 136922; Условный номер 3802936 27.04.1999 ГУП |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, км МКАД 32-й, влд. 20 |
| Площадь, м2: | 1795.4 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 0 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1998 |
| Год завершения строительства: | 1998 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 115273782.68 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:05:0008000:4, 77:05:0008007:136 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:05:0008007:8888, 77:05:0008007:8889, 77:05:0008007:8890, 77:05:0008007:8891, 77:05:0008007:8892, 77:05:0008007:8893, 77:05:0008007:8894, 77:05:0008007:8895, 77:05:0008007:8896 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0008007:1175 | | |

| | |
|---|---|
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Малкин Андрей Романович |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

| | |
|---|---|
| 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0008007:1175 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | город Москва |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>77-77-05/066/2008-014<br>15.12.2008 00:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.2 | Государственное унитарное предприятие города Москвы "Мосгаз", ИНН: 7703214270 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.2.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.2 | Хозяйственное ведение<br>77-01/30-1175/2004-227<br>01.12.2004 00:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.2 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | не зарегистрировано | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Лист 4

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

| | |
|---|---|
| 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0008007:1175 |

| | | |
|---|---|---|
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

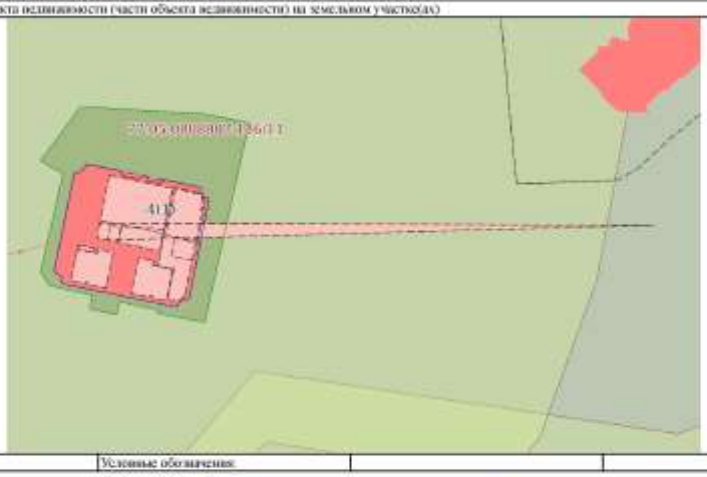
Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0008007:1175 | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:700 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676 | | | |
| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 1 | | |

1 этаж
МКАД 32 км, вл.20

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Лист 7

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 1 |

1 этаж
МКАД 32 км, вл.20

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Лист 8

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 3 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 2 |

2 этаж
МКАД 32 км, вл.20
19.06.2006 г.

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Лист 9

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 4 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 3 |
|---|---|

3 этаж
МКАД 32 км, вл.20

Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец [illegible] Действителен с [illegible] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

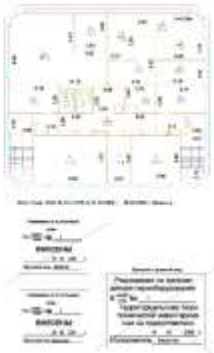
Лист 10

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 5 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 3 |
|---|---|

3 этаж
МКАД 32 км, вл.20



Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец [illegible] Действителен с [illegible] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

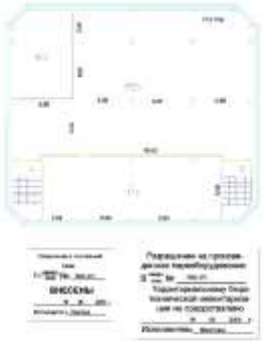
Лист 11

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 6 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 0 |

тех. этаж
МКАД 32 км, вл.20
19.06.2006 г.



Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Лист 12

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 7 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 1 |

1 этаж
МКАД 32 км, вл.20

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Лист 13

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 8 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 2 |

2 этаж
МКАД 32 км, вл.20
19.06.2006 г.

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Лист 14

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 9 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 9 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |

05.11.2025г. № КУВИ-001/2025-202592676

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:05:0008007:1175 | Номер этажа (этажей): 0 |

тех. этаж
МКАД 32 км, вл.20
19.06.2006 г.

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |

Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998г. №915

Форма 16
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Автозаводское

## ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ТБТИ

По состоянию на "16" февраля 2018г. Номер паспорта ТБТИ № 1933

**Информация по домовладению**

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Город | Москва | Административный округ | | | | | | Южный | | | | |
| Район | | | | | | | | Чертаново Южное | | | | |
| (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.) | | | | | | | | 32-й километр МКАД | | | | |
| Домовладение № | | - | - | - | - | 2 | 0 | Номер квартала | 3 | 5 | 3 | 2 |
| Дом № | | - | - | - | - | 2 | 0 | | | | | |
| строение № | | - | - | - | - | - | Б/Н | | | | | |
| Площадь земельного участка | По землеотводным документам (кв.м) | | | | | | | - | - | - | - | - | - |
| | Фактическая | | | | | | | - | - | 1 | 1 | 8 | 6 |
| Количество строений и сооружений (шт.) | 1 | 1 | Площадь застройки (кв.м) | | | | | - | - | - | 6 | 5 | 1 |

**Описание объекта права**

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Учетный номер кондоминиума | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Наименование кондоминиума | - | | | | | | | | | | | |
| Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица) | свидетельство о государственной регистрации прав не предъявлено | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Дом № / строение № | владение 20 / строение Б/Н | | | | | | | | | | | |
| Общая площадь (кв.м) | 65,8 кв.м | | | | | | | | | | | |
| Занимаемая площадь (кв.м) | 65,8 кв.м | | | | | | | | | | | |
| Функциональное назначение | нежилое | | | | | | | | | | | |
| Этажность | 1 | | | | | | | | | | | |
| Материал стен | металлические | | | | | | | | | | | |
| Площадь застройки (кв.м) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7 | 4 |
| Объем (куб.м) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | 2 | 0 |
| Год постройки | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | 0 | 0 | 5 |
| % износа | 8% | | | | | | | | | | | |
| Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.) | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 4 | 7 | 0 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Начальник ТБТИ Куш А.В. 27.02.2018 Подпись

Исполнитель Федина Н.В. 27 февраля 2018 Подпись

## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

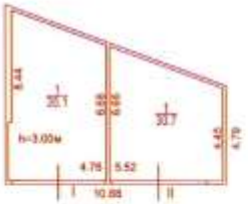
по адресу: МКАД, 32-й км
(наименование ул. (проезд, бульв. и т.д.))

домовл. (вл.): 20 дом _____
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) Б/Н
(нужное подчеркнуть)

квартал № _____ Ю АО г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ




№15 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Разрешение на возведение
№ _____
ГБУ МосгорБТИ
не предъявлено
"19" 02 2018 г.
Исполнитель Федина Н.В.
Проверил Беляева О.В.

Поэтажный план составлен по состоянию на
"16" 02 2018 г.
Составил Федина Н.В.
Проверил Беляева О.В.
"20" 02 2018 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60
к заказу 84 34 300169 от 29.01.2018 г.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено
Адрес (иное описание местоположения):
**город Москва, 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги, владение 20, строение Б/Н**

стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое ф.25
Разрешение на возведение объекта не предъявлено

| 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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | склад | 35,1 | 35,1 | | | | | 300 | склад: 16.02.2018 г. |
| Итого по помещению | | | 35,1 | 35,1 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 35,1 | 35,1 | | | | | | |
| в т.ч. Складские | | | 35,1 | 35,1 | | | | | | |

Помещение № II Тип: Нежилое ф.25
Разрешение на возведение объекта не предъявлено

| 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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | склад | 30,7 | 30,7 | | | | | 300 | склад: 16.02.2018 г. |
| Итого по помещению | | | 30,7 | 30,7 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 30,7 | 30,7 | | | | | | |
| в т.ч. Складские | | | 30,7 | 30,7 | | | | | | |

| ИТОГО | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | всего | в том числе | | в том числе | | | |
| | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | |
| Итого по зданию | 65,8 | 65,8 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | 65,8 | 65,8 | | | | | |
| в т.ч. Складские | 65,8 | 65,8 | | | | | |

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы

Экспликация на 1 странице01.03.2018 г.

Исполнитель _____ Федина Н. В.

02 34 17 0022447

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ МЕТОД

удостоверительная надпись Москомрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 5 - 018818
(Номер договора)
31 01 2002
(Число) (Месяц) (Год)

770508000004
( Кадастровый № )
50107893
( Условный № )
( Предыдущий Кадастровый № )

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный округ № 01
Произведена государственная регистрация
« » 15 МАЙ 2002 года
№ регистрации 77-01 [illegible]
Регистратор [illegible]
Округ [illegible] № 20

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и **Специализированное государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации систем наружного освещения "Мосгорсвет"**, именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, в лице генерального директора Степанова Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с решением окружной комиссии по вопросам имущественно-земельных отношений и градостроительству Южного административного округа от 17.10.2001 г., Протокол № 30, вопрос 2.10., утвержденного распоряжением префекта ЮАО от 19.11.2001 г. № 01-41-1218 (регистрационный номер Москомзема № РД4-7599/1 от 05.12.2001 г.), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью **1163 (одна тысяча сто шестьдесят три) кв.м.**, имеющий адресные ориентиры: **г. Москва, 32 км МКАД, вл. 20**, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды **для эксплуатации здания под служебные цели**.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

# ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-05-018818 «31» января 2002 г.

Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

1.4. На участке расположено:

- трехэтажное панельное основное здание;

Планы земельного Участка (Приложение 2, 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **на 25 лет.**

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

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

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

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

**Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

**Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

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

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях

на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

11.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

11.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:
№ 1 - Расчет арендной платы
№ 2 - План границ земельного участка
№ 2а - Ситуационный план

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
|---|---|
| **Московский земельный комитет** | **Специализированное государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации систем наружного освещения "Мосгорсвет"** |
| Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 103104, г. Москва, Большая Бронная улица, дом 14 |
| Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 103104, г. Москва, Большая Бронная улица, дом 14 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 | ИНН 7703030386, ОКПО 05216880, ОКОНХ 90212 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001 | Расчетный счет № 40602810800000000002 |
| в АКБ ''Русский земельный банк'' г. Москва | в КБ "Русский Славянский Банк" |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | корреспондентский счет № 30101810800000000685 |
| БИК 044552730 | БИК 044552685 |
| Телефоны: 959-19-62 (экспертно-консультативный отдел юридического управления) 959-18-69 (управление экономики) | Телефон 921-41-04, 928-33-03 |

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского земельного комитета

_____ В.Н. Дамурчиев

"___" _____ г.

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ А. В. Степанов

_____ 200____ г.

Приложение 2 к Договору
№ М-05-050218
от "31" октября 2002 г.

**ПЛАН**
**земельного участка**
**Специализированное государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации систем наружного освещения "Мосгорсвет"**
**Адрес участка: 32 км МКАД ,вл.20**
**Кадастровый № 7705 050004**
**Масштаб 1:2000**

Румбы и меры длин линий

| Номера межевых знаков | Румб град. мин. | Мера длин линий м | Радиус кривой м |
|---|---|---|---|
| 1- 2 | | 1- 1.02 | 0.80 |
| 2- 3 | СВ 33 46.8 | 1.068 | |
| 3- 4 | | 1- 0.96 | 0.80 |
| 4- 5 | СВ 12 51.3 | 18.522 | |
| 5- 6 | СЗ 59 48.9 | 4.773 | |
| 6- 7 | СВ 36 31.7 | 12.231 | |
| 7- 8 | СВ 89 46.9 | 3.148 | |
| 8- 9 | ЮВ 85 19.2 | 4.167 | |
| 9- 10 | ЮВ 86 55.1 | 13.000 | |
| 10- 11 | СВ 89 37.4 | 1.671 | |
| 11- 12 | ЮВ 78 48.2 | 9.327 | |
| 12- 13 | ЮВ 12 33.3 | 37.506 | |
| 13- 14 | СЗ 81 45.2 | 1.673 | |
| 14- 15 | СЗ 79 45.9 | 1.936 | |
| 15- 16 | СЗ 79 3.6 | 5.375 | |
| 16- 17 | СВ 13 21.4 | 0.593 | |
| 17- 18 | СЗ 77 21.9 | 7.212 | |
| 18- 19 | ЮВ 11 57.6 | 2.471 | |
| 19- 20 | СЗ 78 6.6 | 5.034 | |
| 20- 21 | СВ 11 57.7 | 2.533 | |
| 21- 1 | СЗ 77 0.7 | 8.186 | |
| | S = | 1162.9 кв.м. | |

Площадь участка: 1162.9 кв.м.

Начальник ТОРЗ ЮАО Н.В. Ломакин
м.п.

Приложение 1 к Договору
№ М-05-050218
от "31" октября 2002 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**
**Специализированное государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации систем наружного освещения "Мосгорсвет"**
Землеустроительное дело № 050107893

I. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50107893

| | | |
|---|---|---|
| 1.1. Площадь земельного Участка (всего) | кв.м. | 1163 |
| 1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | | 30 |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га | руб. | 90000 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.360 |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.07.2001 г. в соответствии со ст.8 Закона г. Москвы "О бюджете города Москвы на 2001 год" от 27.12.2000г. № 41. | | 1.72 |
| **2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок** | **руб.** | **6481.17** |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:
Получатель платежа:
ИНН 7710286205 УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001
Назначение платежа: 20102202 арендная плата за землю по договору аренды № _____ от _____ за __ квартал ____года.

***Примечание:***
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, Постановления Правительства Москвы от 27.07.1999 г. № 697 и Закона г. Москвы "О бюджете города Москвы на 2001 год" от 27.12.2000г. № 41.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Московской учетного номера.
4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно
5. ***При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.***

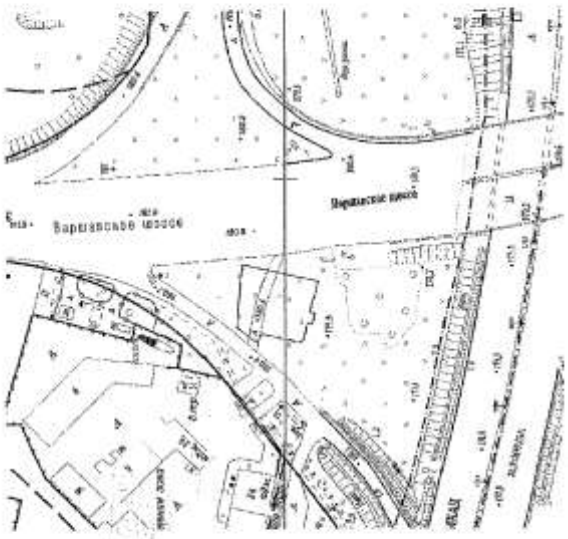
ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Председатель Мосземкомсезема
_____ Н. Дмитриев
м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор
"Мосгорсвет"
_____ А. В. Степанов
м.п.

Приложение 2 к Договору
№ М-05-[illegible]
от "4" [illegible] 200[illegible] г.

ПЛАН
земельного участка
Специализированное государственное унитарное
предприятие города Москвы по эксплуатации систем
наружного освещения "Мосгорсвет"
Адрес участка: 32 км МКАД ,пл.20
Кадастровый № 7705 [illegible]
Масштаб 1:2000




Начальник ГОРЗ ЮАО
м.п.
Н.В. Ломакин

ГОРЗ ЮАО
Прокумеровано, образовано
и скреплено печатью [illegible] листов
"[illegible]" [illegible] 200[illegible] г.
Исполнитель:

4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равно юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:**

| | |
|---|---|
| **Арендодателя:** | **Арендатора:** |
| Департамент земельных ресурсов города Москвы | ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «МОССВЕТ». |
| Юридический адрес: 115054, Москва, ул. Бахрушина,20 | Юридический адрес: 123104, г. Москва, Большая Бронная улица, дом 14 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 123104, г. Москва, Большая Бронная улица, дом 14 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001 | Расчетный счет № 40201810200000000001 |
| к/с № 30101810700000000730 | л/с № 0302011000450176 |
| в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва | в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705 |
| БИК 044552730 | БИК 044583001 |
| ОКПО 16412348 | ОКПО 51076973 |
| ИНН 7705031674 | ИНН 7703214270 |
| Телефон 318-21-11 | Телефон 299-16-15 |

**Подписи сторон:**

| | |
|---|---|
| **От Арендодателя:** | **От Арендатора:** |
| Заместитель начальника ТОРЗ ЮАО на основании доверенности от 11.07.2005г. №33-И-3/5-(145) | Генеральный директор |
| _____ Т.Б. Озерова | _____ А.Ю. Федорищев |
| "___" _____ 2005 г. | "___" _____ 2005 г. |
| М.П. | М.П. |

**Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-018218 /___**
**от "18" октября 2005 г.**

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77/24
Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения
Дата регистрации 17 МАЯ 2010
Номер регистрации 77-77-24/008/2007-753
Регистратор [подпись] (подпись) (Ф.И.О.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
к договору аренды земельного участка
от 31.01.2002 г. № М-05-018218
Землеустроительное дело № 05017893
Адрес участка: 32 км. МКАД, вл. 20

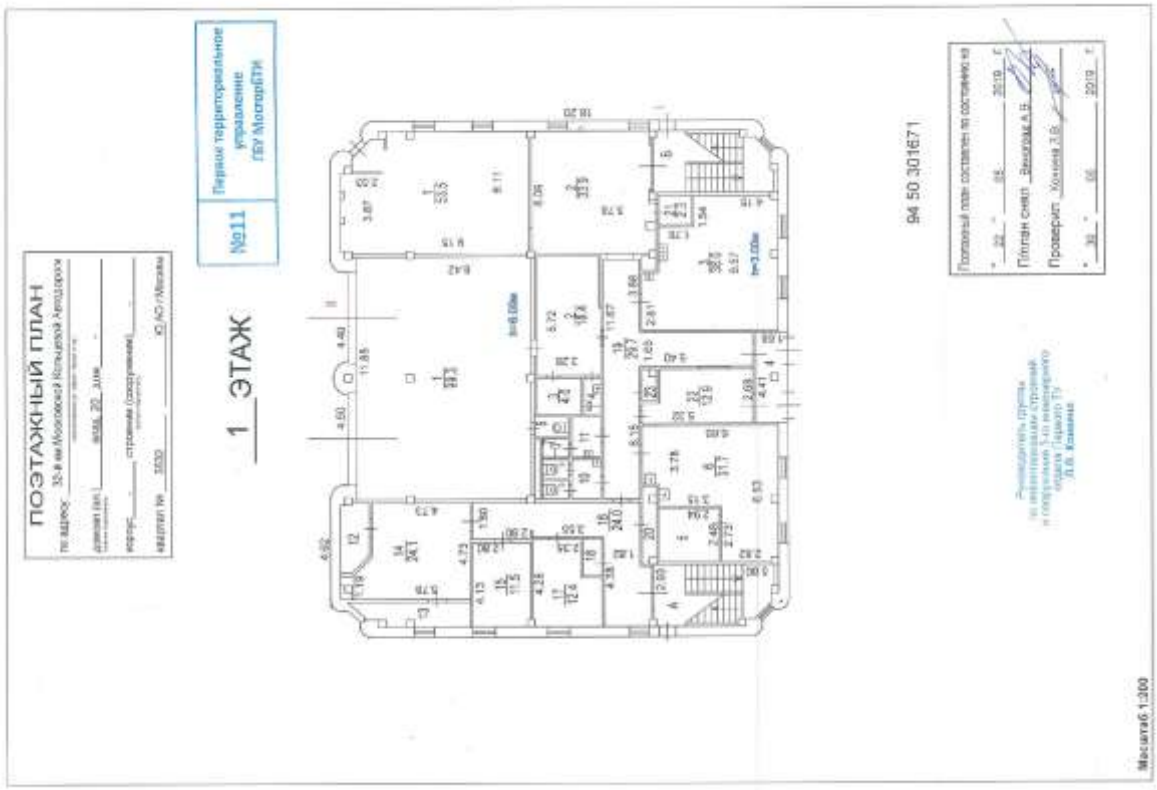
г. Москва

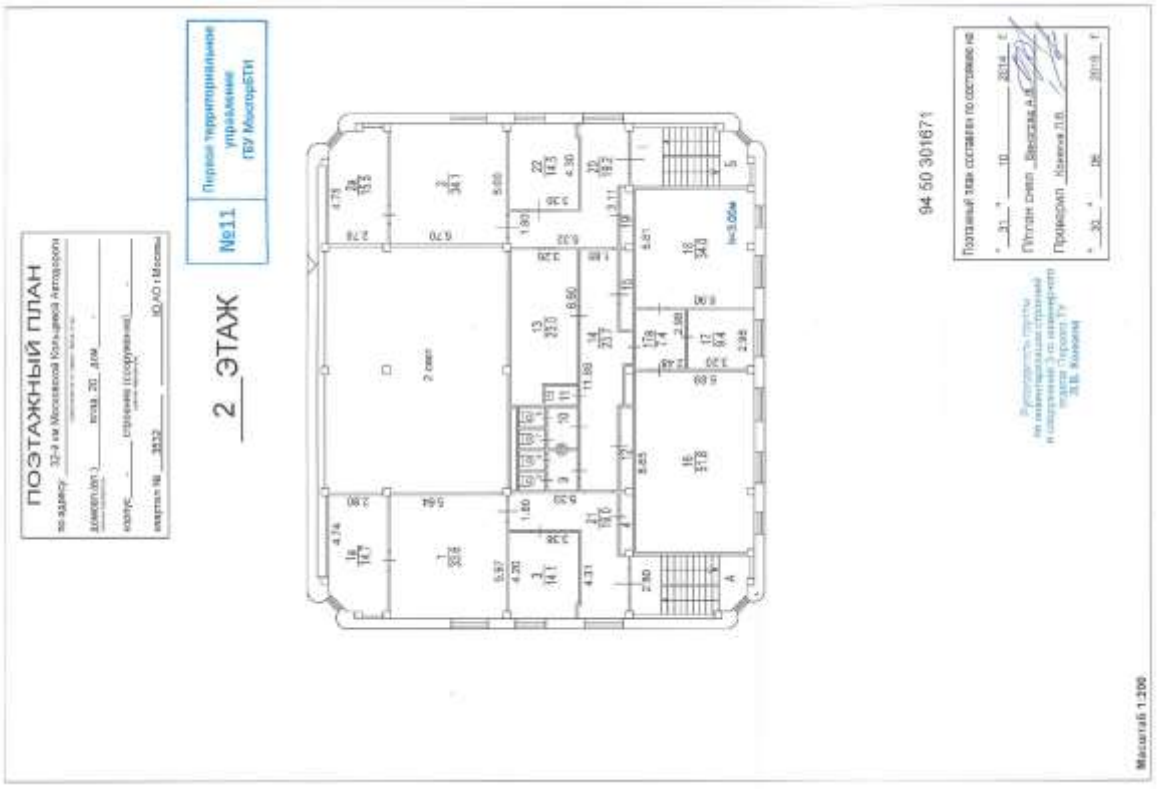
Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Озеровой Татьяны Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 11.07.2005г. № 33-И-3/5-(145),от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «МОССВЕТ», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Федорищева Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

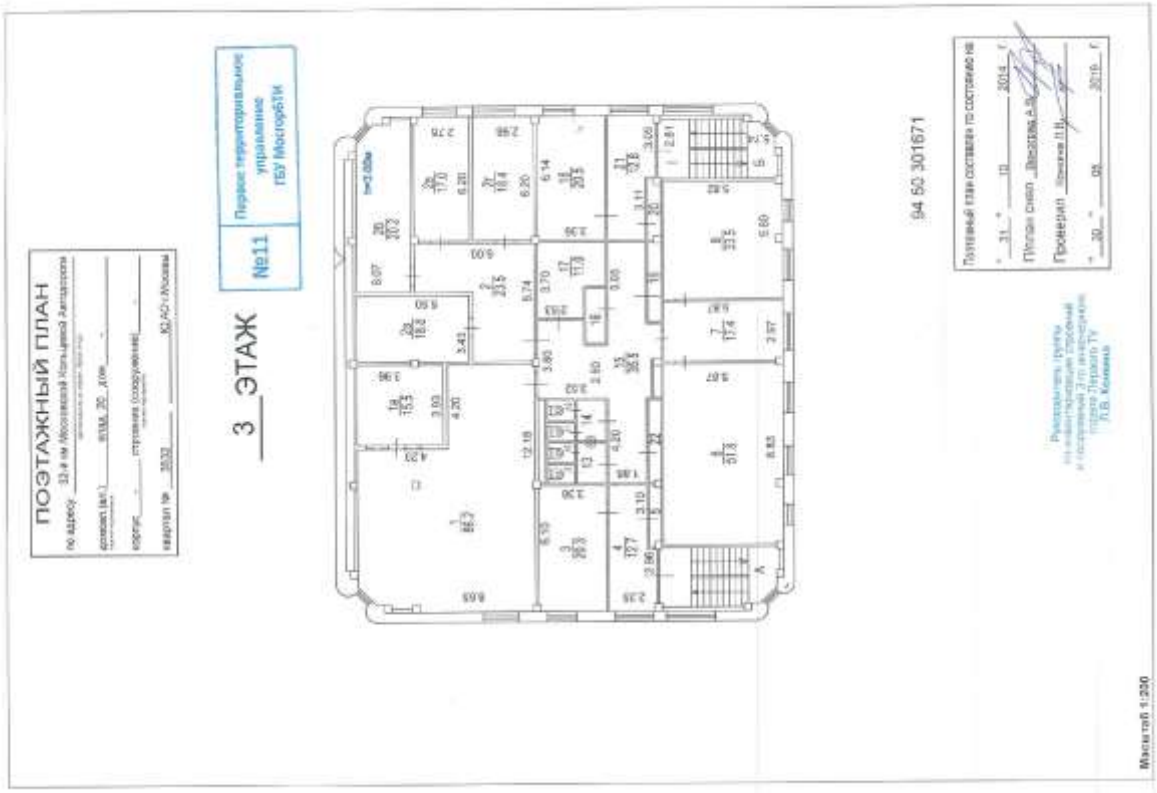
1. В соответствии с Распоряжением Департамента имущества города Москвы от 06.05.2004г. № 1068-р «О передаче нежилых помещений, занимаемых СГУП «Мосгорсвет» на праве хозяйственного ведения ГУП «Моссвет» и представленными документами (Свидетельство Министерства Российской Федерации по налогам и сборам о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица от 06.12.2004г. № 2047703054353, Устав ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ «МОССВЕТ», утвержденный Распоряжением Департамента имущества г. Москвы от 02.11.2004г. № 2919-р), именовать далее Арендатора по договору аренды от 31.01.2002 г. № М-05-018218: ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ «МОССВЕТ».

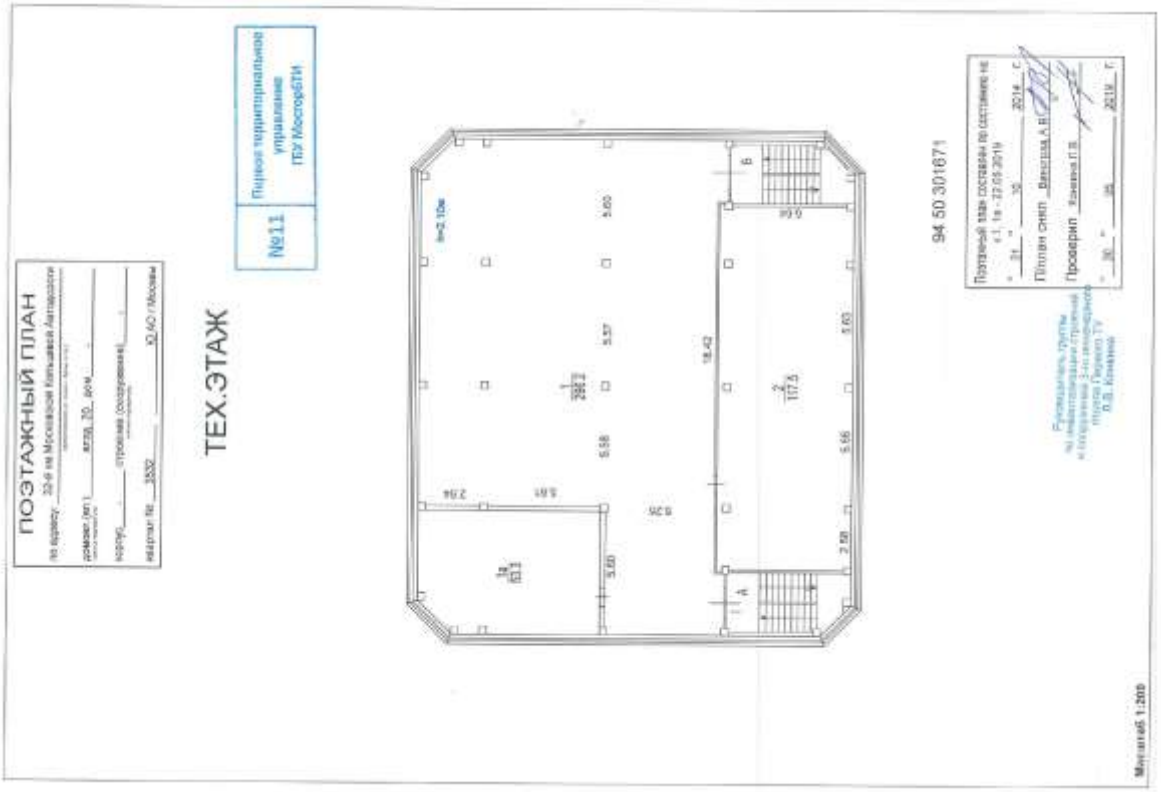
2. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 31.01.2002 г. № М-05-018218.


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
№11
Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
1 ЭТАЖ
94 50 301671
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
№11
Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
2 ЭТАЖ
94 50 301671
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 ЭТАЖ
№11
94 50 301671
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ТЕХ.ЭТАЖ
№11
94 50 301671
Масштаб 1:200

**Описание объекта права:** здания (строения) Кадастровый номер 77:05:0008007:1175

| | | | |
|---|---|---|---|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | ГУП города Москвы "Мосгаз" | | |
| Здание / строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | - | | |
| пристроенное | - | | |
| Общая площадь, всего, м2 | 1795.4 | Нежилая площадь, м2 в т.ч. | 1795.4 |
| Жилая площадь жилых помещений, м2 | 0.0 | жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | 0.0 |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 17.06.2006 г. № 5012251

Начальник Первого территориального управления Ибуш А. В.

Исполнитель Виноград А. В.

М.П. 30.05.2019 г.

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

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 94 50 301671 от 22.04.2019 г.

Форма 14

## ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 3532/2 Литер - по состоянию на 31.10.2014 г.

**Информация по зданию (строению)** нежилое

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 77:05:0008007:1175 |
| Предыдущий кадастровый номер | - |
| Учетный номер объекта | 03802936 |

**Адрес (иное описание местоположения)**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Субъект Российской Федерации | город Москва | | | | |
| Административный округ | Южный административный округ | | | | |
| Муниципальный округ, поселение | Чертаново Южное | | | | |
| Населённый пункт | | | | | |
| Микрорайон, квартал, иное | | | | | |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.) | 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги | | | | |
| владение | 20 | корпус | - | строение | - |
| Иное описание местоположения | | | | | |
| Назначение | нежилое | | | | |
| Функциональное назначение | административное здание (по данным архивных материалов БТИ) | | | | |
| Общая площадь всего, м2 | 1795.4 | Количество квартир | | | 0 |
| Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) | 0.0 | Материал стен | панельные | | |
| кроме того площади, м2, в т.ч. | 0.0 | Год постройки | | | 1998 |
| лестничных клеток | 0.0 | Количество этажей | | | |
| технического подполья технического этажа | 0.0 | Этажность (без учета подземных этажей) | | | 3 |
| вентиляционных камер | 0.0 | Подземных этажей | | | - |
| других помещений | 0.0 | Инвентаризационная стоимость (руб.) | | | - |
| Площадь застройки, м2 | 568.0 | Памятник архитектуры | | | нет |
| Жилая площадь жилых помещений, м2 | 0.0 | Нежилая площадь, м2 | | | 1795.4 |
| | | в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | | | 0.0 |

02 50 18 0014337

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ МЕТОД

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

| | |
|---|---|
| Квартал № | 3532 |
| Инвент. № | 2 |
| Шифр фонда | |
| Шифр проекта | индивидуальн |

административное (технические здания) на (вместимость)

по МКАД, 32-й км вл.№ 20 стр.корп.№

Южного АО г. Москвы

Общие сведения

Владелец ГУП г.Москвы "Мосовет"

Число этажей 3

Год постройки 1998 переоборудовано надстроено в Год последнего кап. ремонта г.

Кроме того, имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рулонная площадь крыши 619 кв.м.

Фасад окраска площадь фасадов кв.м.

Число лестниц шт. их уборочная площадь кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м.

Объём 8558 куб.м.

Общая площадь по зданию 1792,5 кв.м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 1792,5 кв.м.

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. кв.м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий кв.м.

жилой площади кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома кв.м.

## А. Распределение жилой площади

| Найм кап | Жилая площадь находится | Количество: Жилых квартир | Количество: жилых комнат | Общая площадь без учета балконов и лоджий | В том числе и жилая | Текущие изменения: Количество: Жилых квартир | Количество: жилых комнат | Общая площадь без учета балконов и лоджий | В том числе и жилая | Количество: Жилых квартир | Количество: Жилых комнат | Общая площадь без учета балконов и лоджий | В том числе и жилая |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | В квартирах | | | | | | | | | | | | |
| 2 | В помещ. коридорн. системы | | | | | | | | | | | | |
| 3 | В общежитиях | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Служебная жилая площадь | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Маневренная жилая площадь | | | | | | | | | | | | |
| | Итого | | | | | | | | | | | | |
| | Из общего числа жилой площади находится: | | | | | | | | | | | | |
| 6 | а) в мансардах | | | | | | | | | | | | |
| | б) в мезонинах | | | | | | | | | | | | |
| | в) в цокольных этажах | | | | | | | | | | | | |
| | г) в подвалах | | | | | | | | | | | | |
| | Итого | | | | | | | | | | | | |

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

| Найм кап | Квартиры | Число квартир | Общ.площ. без учета балк.и лодж. | Жилая площадь | Текущие изменения: Число квартир | Общ.пл.без уч. балк.и лодж. | Жилая площадь | Число квартир | Общ.пл.без уч. балк.и лодж. | Жилая площадь |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Однокомнатные | | | | | | | | | |
| 2 | Двухкомнатные | | | | | | | | | |
| 3 | Трехкомнатные | | | | | | | | | |
| 4 | Четырехкомнатные | | | | | | | | | |
| 5 | Пятикомнатные | | | | | | | | | |
| 6 | Шестикомнатные | | | | | | | | | |
| 7 | В семь и более комнат | | | | | | | | | |

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Дата заполнения | 29.10.10 | ОБЪЕКТ | здание | | |
| Паспорт ГорБТИ № | | | 3532/2 | | |
| Адрес | Город | Москва | | | |
| | Округ | Южный | | Квартал № 3532 | |
| Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.) | | МКАД, 32-й км | | | |
| Владение | 20 | Корпус | - | Строение | - |
| Помещ.№ | - | | | | |
| Примечание | | | | | |

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Общий процент износа % | 12 | на | 2006 | Год постройки | 1998 |
| Материал стен здания | панельные | | | | |
| Тип здания | нежилое | | | | |
| Тип помещения | - | | | | |
| Расположение помещения | - | | | - | |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество | | | | |
| Высота потолков | h1эт=3,00 h1эт=6,00 h2-3эт=3,00 hт=2,10 | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.06.2005г. N 5012251.

Бюро технической инвентаризации Южное ТБТИ

Начальник ТБТИ О.Н.Ярославцева

"29" октября 2010 г.

Кобзина Татьяна Сергеевна Зам. начальника Южного ТБТИ

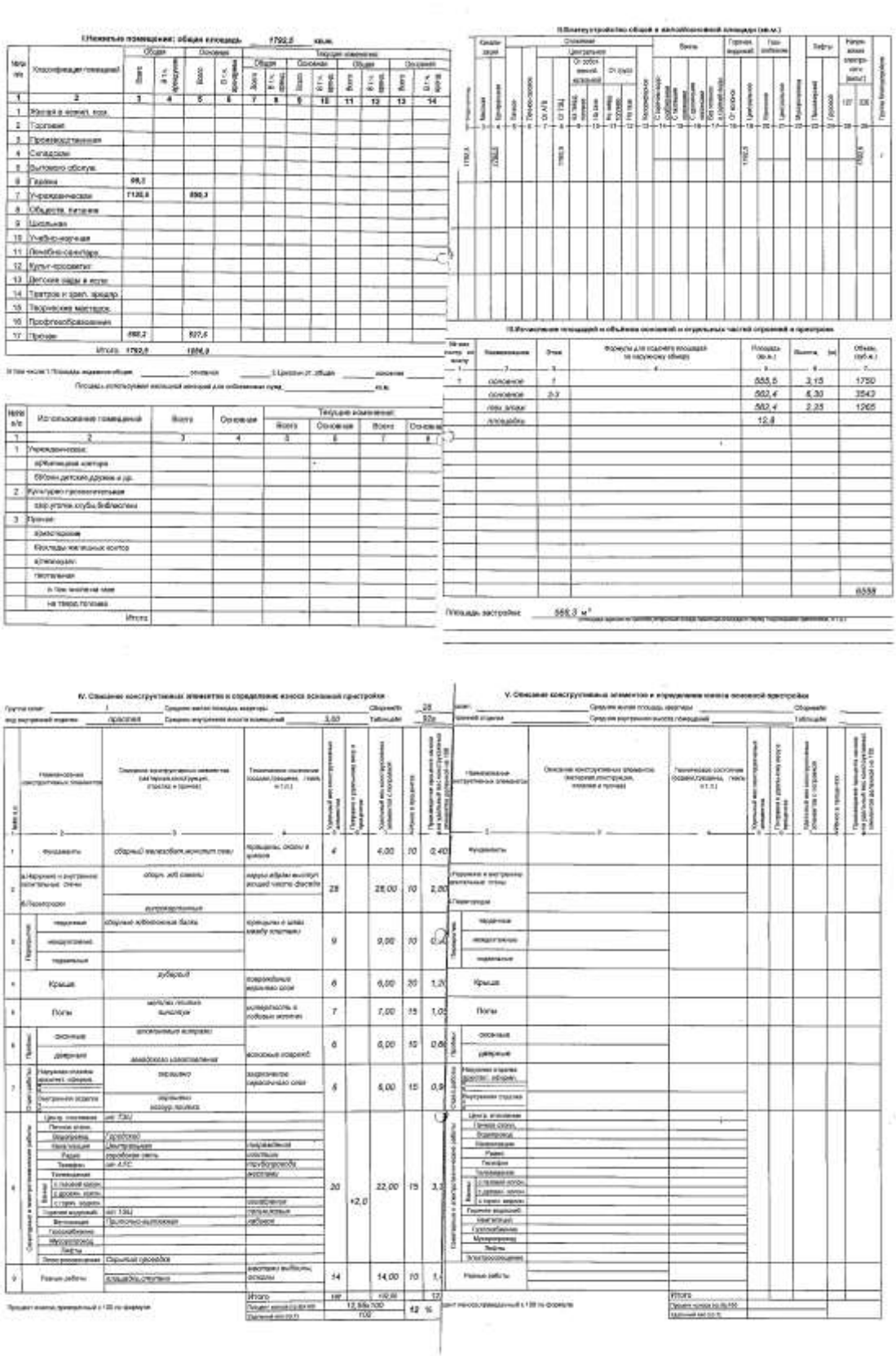
Южное ТБТИ №4

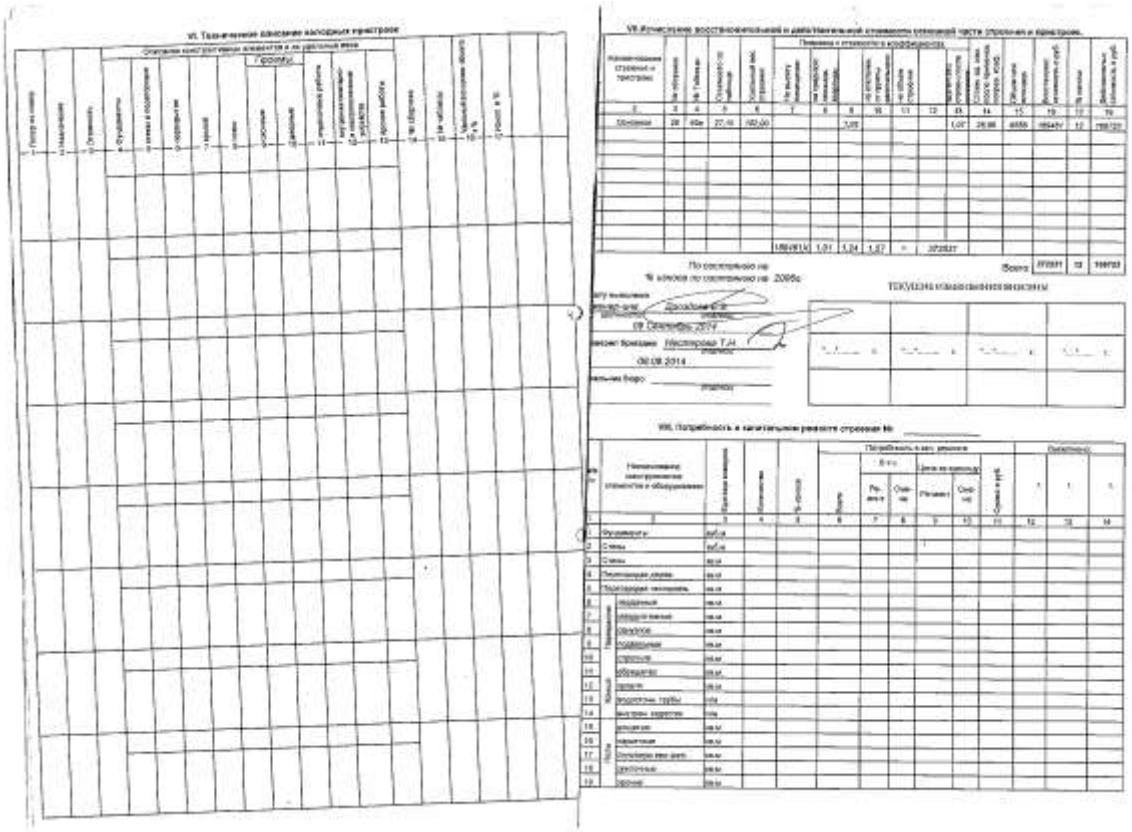
Исполнитель Ошкина О.Н.

03 50 302023

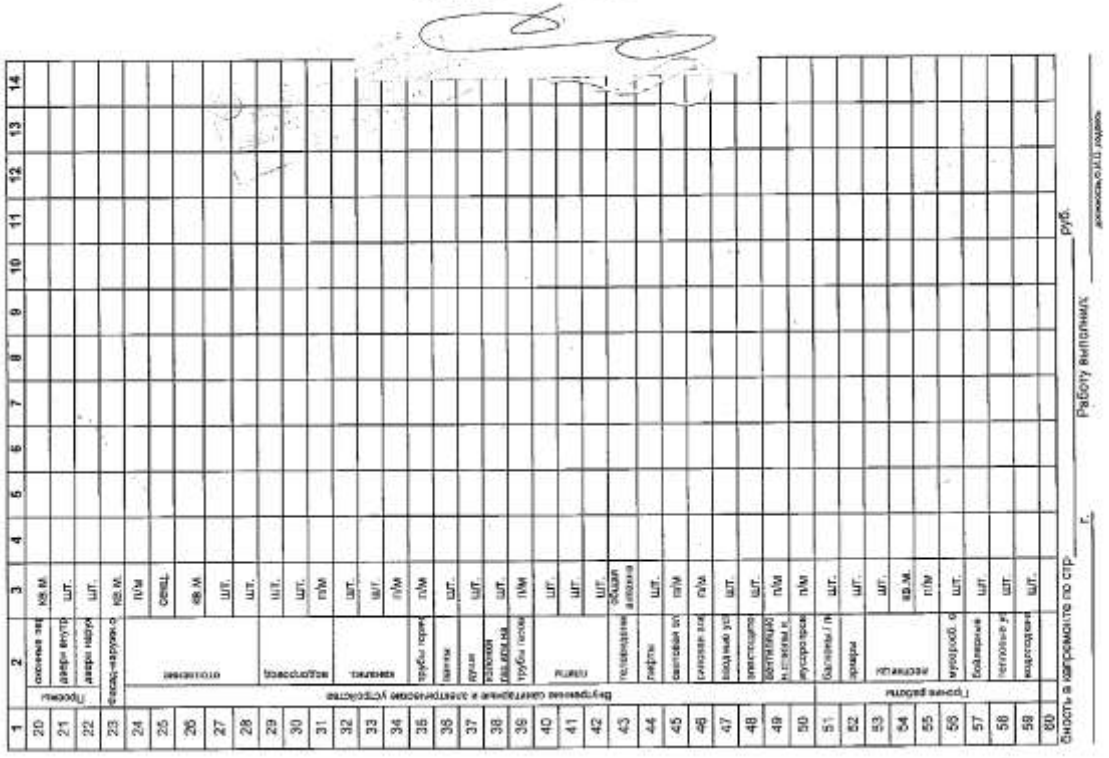
Цыганкова Надежда Михайловна руководитель группы

02 50 10 0049969





Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью ___4___ листов



Адрес (иное описание местоположения):
**город Москва, 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги, владение 20**

стр. 2

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нежилые помещения всего | 311.9 | 197.4 | 114.5 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | 252.5 | 138.3 | 114.5 | | | | | |
| Прочие | 59.1 | 59.1 | | | | | | |

ф.25

Помещение № II Тип: Нежилое

| 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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | подвий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | гараж | 99.3 | | 99.3 | | | | 600 | гараж, 22.05.2019 г. |
| | 2 | комната персонала | 18.4 | | 18.4 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 3 | помещение подсобное | 4.0 | | 4.0 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 4 | санузел | 1.7 | | 1.7 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 5 | уборная | 1.4 | | 1.4 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| Итого по помещению | | | 124.8 | | 124.8 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 124.8 | | 124.8 | | | | | |
| в т.ч. Гаражи | | | 99.3 | | 99.3 | | | | | |
| Учрежденческие | | | 25.5 | | 25.5 | | | | | |

ф.25

Тип: Нежилое

| 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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | подвий | балконов | прочих | | |
| 1 | А | клетка лестничная | 15.5 | | 15.5 | | | | 300 | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | Б | клетка лестничная | 15.5 | | 15.5 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| Итого по помещению | | | 31.0 | | 31.0 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 31.0 | | 31.0 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 31.0 | | 31.0 | | | | | |

ф.2

Помещение № I Тип: Нежилое
Распоряжение префекта от 21.03.2006 г. № 01-41-679

| 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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | подвий | балконов | прочих | | |
| 2 | 1 | кабинет учебный | 33.6 | 33.6 | | | | | 300 | учрежд. 31.10.2014 г. |
| | 1а | кабинет учебный | 14.7 | 14.7 | | | | | | учрежд. 31.10.2014 г. |
| | 2 | кабинет учебный | 34.1 | 34.1 | | | | | | учрежд. 31.10.2014 |
| | 2а | помещение подсобное | 15.5 | | 15.5 | | | | | учрежд. 31.10.2014 |

Адрес (
город М

Итого по п
Нежилые
в т.ч. У

Тип: Неж

| Этаж |
|---|
| 2 |

Итого по п
Нежилые
в т.ч. У

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-75

к заказу 94 50 301671 от 22.04.2019 г.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения):
**город Москва, 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги, владение 20**

№11 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение № I 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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | подвий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | коля | 63.6 | 63.6 | | | | | 300 | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 2 | коля | 33.9 | 33.9 | | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 3 | кабинет | 38.0 | 38.0 | | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 4 | тамбур | 7.2 | | 7.2 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 5 | помещение подсобное | 7.3 | | 7.3 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 6 | раздевалка | 31.7 | | 31.7 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 7 | кладовая | 1.0 | | 1.0 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 8 | уборная | 1.0 | | 1.0 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 9 | уборная | 1.0 | | 1.0 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 10 | умывальная | 2.8 | | 2.8 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 11 | умывальная | 2.8 | | 2.8 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 12 | вентхамера | 5.2 | 5.2 | | | | | | прочих 22.05.2019 г. |
| | 13 | вентхамера | 5.9 | 5.9 | | | | | | прочих 22.05.2019 г. |
| | 14 | вентхамера | 24.1 | 24.1 | | | | | | прочих 22.05.2019 г. |
| | 15 | электрощитовая | 11.5 | 11.5 | | | | | | прочих 22.05.2019 г. |
| | 16 | коридор | 24.0 | | 24.0 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 17 | пункт тепловой | 12.4 | 12.4 | | | | | | прочих 22.05.2019 г. |
| | 18 | кладовая | 1.5 | | 1.5 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 19 | коридор | 29.7 | | 29.7 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 20 | шкаф | 1.5 | | 1.5 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 21 | помещение подсобное | 2.3 | | 2.3 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 22 | комната охраны | 12.9 | 12.9 | | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| | 23 | шкаф | 0.7 | | 0.7 | | | | | учрежд. 22.05.2019 г. |
| Итого по помещению | | | 311.9 | 197.4 | 114.5 | | | | | |

02 50 18 0014338

Адрес (иное описание местоположения):
**город Москва, 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги, владение 20**

стр. 4

Помещение № I Тип: Нежилое

Распоряжение префекта от 21.03.2008 г. № 01-41-679

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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 3 | 1 | диспетчерская | 85.2 | 85.2 | | | | | 300 | учерка 31.10.2014 г. |
| | 1а | комната отдыха | 15.5 | 15.5 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 2 | холл | 23.5 | 23.5 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 2а | помещение для хранения | 15.8 | 15.8 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 2б | помещение подсобное | 20.2 | | 20.2 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 2в | кабинет | 17.0 | 17.0 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 2г | кабинет | 18.4 | 18.4 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 3 | мастерская | 20.3 | 20.3 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 4 | коридор | 12.7 | | 12.7 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 5 | шкаф | 1.9 | | 1.9 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 6 | кабинет | 51.8 | 51.8 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 7 | секретарь | 17.4 | 17.4 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 8 | кабинет | 33.5 | 33.0 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 9 | уборная | 1.1 | | 1.1 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 10 | уборная | 1.1 | | 1.1 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 11 | уборная | 1.0 | | 1.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 12 | уборная | 1.0 | | 1.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 13 | умывальная | 2.9 | | 2.9 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 14 | умывальная | 2.9 | | 2.9 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 15 | коридор | 35.5 | | 35.5 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 16 | кладовая | 2.3 | | 2.3 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 17 | кладовая | 11.0 | | 11.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 18 | комната отдыха | 20.5 | | 20.5 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 19 | шкаф | 2.7 | | 2.7 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 20 | шкаф | 1.8 | | 1.8 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 21 | коридор | 12.8 | | 12.8 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 22 | шкаф | 2.7 | | 2.7 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| Итого по помещению | | | 436.5 | 302.4 | 134.1 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 436.5 | 302.4 | 134.1 | | | | | |
| в т.ч. Учредительские | | | 436.5 | 302.4 | 134.1 | | | | | |

Адрес (иное описание местоположения):
**город Москва, 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги, владение 20**

стр. 3

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 | кабинет | 14.1 | 14.1 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 4 | шкаф | 1.9 | | 1.9 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 5 | уборная | 1.0 | | 1.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 6 | уборная | 0.9 | | 0.9 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 7 | уборная | 1.0 | | 1.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 8 | уборная | 1.0 | | 1.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 9 | умывальная | 2.9 | | 2.9 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 10 | умывальная | 2.7 | | 2.7 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 11 | умывальная | 1.4 | | 1.4 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 12 | шкаф | 2.8 | | 2.8 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 13 | помещение подсобное | 23.0 | | 23.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 14 | коридор | 23.7 | | 23.7 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 15 | шкаф | 2.7 | | 2.7 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 16 | кабинет | 51.8 | 51.8 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 17 | секретарь | 9.4 | 9.4 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 17а | коридор | 7.4 | | 7.4 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 18 | кабинет | 34.0 | 34.0 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 19 | шкаф | 1.8 | | 1.8 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 20 | коридор | 19.2 | | 19.2 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 21 | коридор | 19.0 | | 19.0 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| | 22 | кабинет | 14.5 | 14.5 | | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| Итого по помещению | | | 334.2 | 206.2 | 128.0 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 334.2 | 206.2 | 128.0 | | | | | |
| в т.ч. Учредительские | | | 334.2 | 206.2 | 128.0 | | | | | |

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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 2 | А | клетка лестничная | 14.7 | | 14.7 | | | | 300 | учерка 31.10.2014 г. |
| | Б | клетка лестничная | 14.7 | | 14.7 | | | | | учерка 31.10.2014 г. |
| Итого по помещению | | | 29.4 | | 29.4 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 29.4 | | 29.4 | | | | | |
| в т.ч. Учредительские | | | 29.4 | | 29.4 | | | | | |

Адрес (иное описание местоположения):
**город Москва, 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги, владение 20**

стр. 5

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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | лодкий | балконов | прочих | | |
| 3 | А | клетка лестничная | 15.0 | | 15.0 | | | | 300 | учрежд. 31.10.2014 г. |
| | Б | клетка лестничная | 15.0 | | 15.0 | | | | | учрежд. 31.10.2014 г. |
| Итого по помещению | | | 30.0 | | 30.0 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 30.0 | | 30.0 | | | | | |
| в т.ч. Учреждаческие | | | 30.0 | | 30.0 | | | | | |

Помещение № | 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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | лодкий | балконов | прочих | | |
| тех.эт. | 1 | помещение техническое | 296.2 | 296.2 | | | | | 210 | прочие 22.09.2016 г. |
| | 1а | помещение техническое | 53.3 | 53.3 | | | | | | прочие 30.08.2015 г. |
| | 2 | венткамера | 117.5 | 117.5 | | | | | | прочие 31.10.2014 г. |
| Итого по помещению | | | 467.0 | 467.0 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 467.0 | 467.0 | | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 467.0 | 467.0 | | | | | | |

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 | | | | Дата обследования |
| | | | | основн. | вспом. | лодкий | балконов | прочих | | |
| тех.эт. | А | клетка лестничная | 15.3 | | 15.3 | | | | 210 | прочие 31.10.2014 г. |
| | Б | клетка лестничная | 15.3 | | 15.3 | | | | | прочие 31.10.2014 г. |
| Итого по помещению | | | 30.6 | | 30.6 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 30.6 | | 30.6 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 30.6 | | 30.6 | | | | | |

| Итого | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | всего | в том числе | | в том числе | | | |
| | | основн. | вспом. | лодкий | балконов | прочих | |
| Итого по зданию | 1795.4 | 1173.0 | 622.4 | | | | |

Адрес (иное описание местоположения):
**город Москва, 32-й километр Московской Кольцевой Автодороги, владение 20**

стр. 6

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нежилые помещения всего | 1795.4 | 1173.0 | 622.4 | | | | |
| в т.ч. Гаражи | 99.3 | | 99.3 | | | | |
| Учреждаческие | 1139.4 | 646.9 | 492.5 | | | | |
| Прочие | 556.7 | 526.1 | 30.6 | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 17.05.2005 г. № 5012251

Экспликация на 6 страницах 30.05.2019 г.

Исполнитель Виноград А. В.

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

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью ___ листов

**Иллюстрации объекта оценки**

**Копии документов Оценщика**

Автономная некоммерческая организация
**«Современный институт дополнительного профессионального образования»**

Тел.: 8 962 393 94 87

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622414093435

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер
003704

Город
**Рязань**

Дата выдачи
24.05.2021

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Карпенко**
**Анастасия Владимировна**

с 10.12.2020 г. по 24.05.2021 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»** в объеме 980 ак. часов.

Диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

*Председатель комиссии* *Белобородова С.В.*

*Руководитель* *Климова С.М.*

*Секретарь* *Кофанова А.А.*

М.П.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Галиуллин
(фамилия)
Роман Русланович
(имя, отчество (при наличии)
Российская Федерация
(гражданство)
" 9 " августа 1996 г. русский
(дата рождения) (национальность)
Волгоградская область, Быковский район, р.п. Быково
(место рождения)
Карпенко
(фамилия)
Анастасия Владимировна
(имя, отчество (при наличии)
Российская Федерация
(гражданство)
" 17 " августа 1996 г. русская
(дата рождения) (национальность)
Волгоградская область, г. Волжский
(место рождения)
заключили брак 13 августа 2022 г.,
(число, месяц, год)
о чем 2022 года августа месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № 120229340003400488006

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Галиуллин
жене Галиуллина
Место государственной регистрации 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым
городского округа - город Волжский Волгоградской области
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым выдано
городского округа - город Волжский Волгоградской области
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи " 13 " августа 2022 г.
МП Руководитель
(уполномоченный работник) Е.М. Алексеева

II-РК № 617275

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**
**РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

**Россия, 350059, Краснодарский край**
**г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1**

**тел/факс: 8 -800-500-61-81**
**E-mail: sro.raoyufo@gmail.com**
**www. srorao.ru**

# ВЫПИСКА

## ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Галиуллиной Анастасии Владимировны**
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Галиуллина Анастасия Владимировна**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**17» мая 2022** года за регистрационным номером **№ 01288.**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 046998-1 от 28.02.2025, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".
- «оценка движимого имущества» № 047134-2 от 14.03.2025, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".
- «оценка бизнеса» № 034845-3 от 10.03.2023, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» марта 2025г.

Дата составления выписки «19» марта 2025г.

Президент СРО РАО К. Ю. Кулаков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01368
номер свидетельства

## Галиуллина Анастасия Владимировна

ИНН 343529352500

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, 1-й проезд Филатова, д.2/1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046998-1 «28» февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

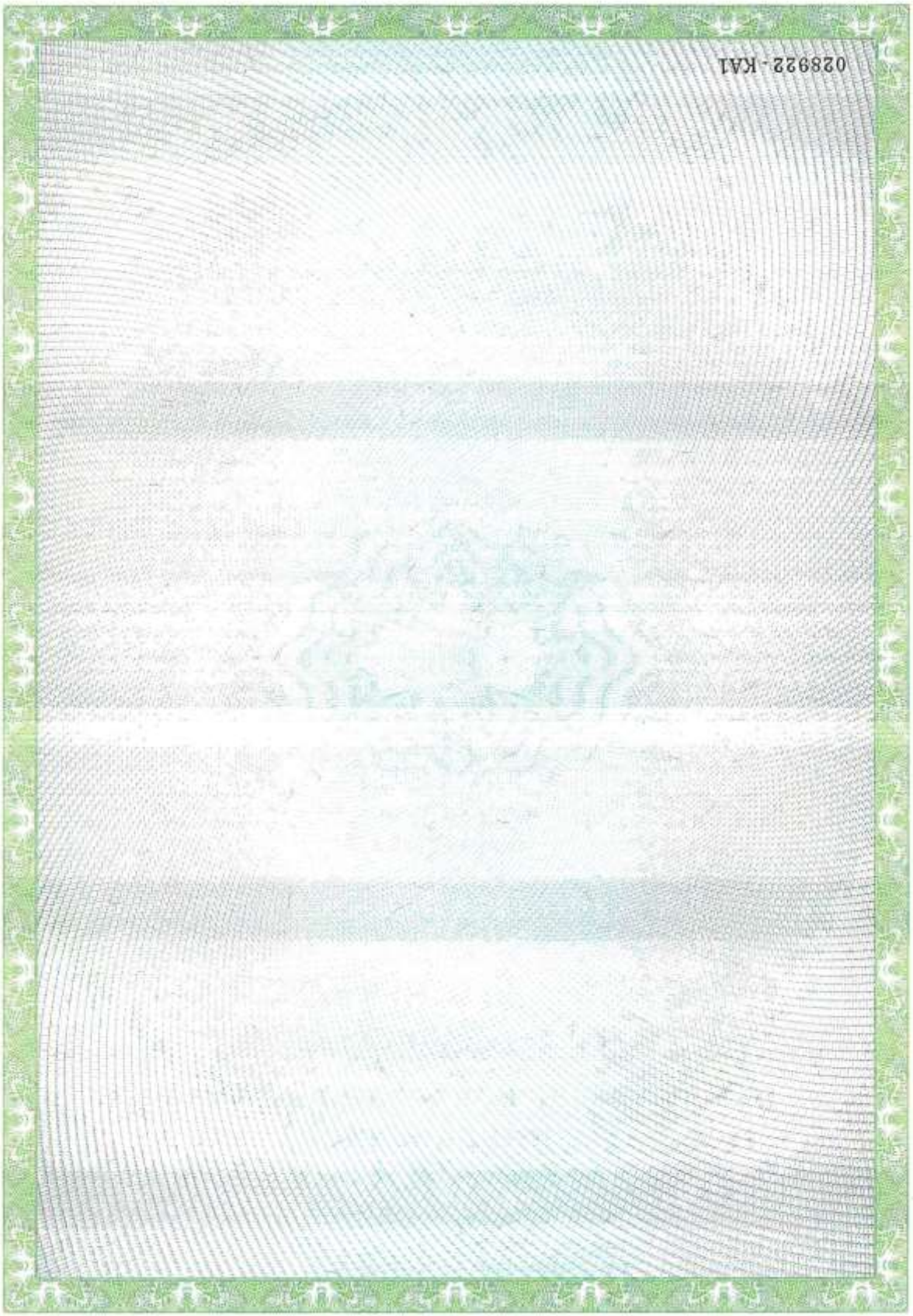
выдан Галиуллиной Анастасии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «28» февраля 20 25 г. № 393

Директор А.С. Бункин

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


028922-КА1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва, Россия

«13» марта 2026 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
**№ 0991R/776/50177/26**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **0991R/776/50177/26** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Галиуллина Анастасия Владимировна**
ИНН: 343529352500

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов **«21» апреля 2026 г.** по 24:00 часов **«20» апреля 2027 г.** (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

**30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**
**АО «АльфаСтрахование»**

_____ М.П.

Руководитель дирекции
_____ должность

**Полевова Анна Евгеньевна**
_____ ФИО

Доверенность № 3117/23N от 26.06.2023г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**
**Галиуллина Анастасия Владимировна**

_____ М.П.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Кушнир Ольга Владимировна*
Тел. (495)785-0888 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

**ПОЛИС № 0991R/776/50444/25**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 02 июля 2025 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/50444/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВЩИК | **АО «АльфаСтрахование»**<br>Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | **ООО "ЦОЭ Метод"**<br>400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001 |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА<br>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 августа 2025 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 июля 2026 г.** включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2025 г. |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | **Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)**<br>**Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)**<br>*Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы* |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2025 г. по 31 июля 2026 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2025 г. по 31 июля 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. |

| СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "ЦОЭ Метод" | СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" |
|---|---|
| в лице Директора Гаврилочкиной Анастасии действующего на основании Устава | Владимировны, [illegible] Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» – «АльфаСтрахование-МС» центр корпоративных продаж [illegible] страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6453/22N от 28 июля 2022 г. |

Договор (Полис) страхования) - 0991R/776/20309/24