КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА АПХИЛЛ
+7 (495) 22-777-92 www.uphill.ru info@uphill.ru
109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2

ОТЧЕТ № АБ-202-26 ОТ 08.06.2026 Г.

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ СЕВЕРНОЕ ТУШИНО, УЛ. ПЛАНЕРНАЯ, Д. 22, КОРП. 2, ПОМЕЩЕНИЕ 1/1

Заказчик:

ФГУП «ГОСНИИ ГА»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Задание на оценку 4
1.2. Применяемые стандарты оценки 5
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике 5
1.4. Основные факты и выводы 7

РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 8

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки 10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 10
3.3. Анализ полноты и достоверности информации 10
3.4. Расположение Объекта оценки 12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 14
3.6. Фотографии Объекта оценки 17

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА 23
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки 23
4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции 23
4.1.2. Анализ политической ситуации 23
4.1.3. О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь 2025 года 26
4.1.4. О текущей ценовой ситуации. 14 января 2026 года 27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 29
4.3. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости, г. Москва СЗАО на 02.06.2026 г. 30
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты 31
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 31
4.6. Выводы по анализу рынка 34
4.7. Анализ фактических цен сделок/предложений на рынке коммерческой недвижимости 35
4.8. Обоснование использования лишь части доступных Исполнителю объектов-аналогов 35

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 36

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 38
6.1. Этапы проведения оценки 38
6.2. Понятие рыночной стоимости 38
6.3. Общие понятия оценки 39
6.4. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества 40
6.4.1. Затратный подход 40
6.4.2. Сравнительный подход 41
6.4.3. Доходный подход 44
6.5. Выбор подходов к оценке 44
6.6. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом 45
6.6.1. Выбор аналогов 45
6.6.2. Определение единицы и элементов сравнения 46
6.6.3. Внесение корректировок для Объектов оценки 47
6.6.4. Результаты определения рыночной стоимости нежилых помещений, проводимого в рамках сравнительного подхода 54

РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 57
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 57
7.2. Согласование результатов 57
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки 57

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 58
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Право пользования на условиях договора аренды объектов недвижимого имущества: нежилые помещения общей площадью 364,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Северное Тушино, ул. Планерная, д. 22, корп. 2, помещение 1/1
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) Объекта оценки:	Право пользования, ограничения (обременения) не зарегистрировано
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости права пользования Объекта оценки и владения на условиях Контракта аренды объектами недвижимого имущества в целях принятия управленческих решений
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции
Вид стоимости:	Рыночная
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки «04» июня 2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки:	«04» июня 2026 г.
Период проведения оценки:	С «01» июня 2026 г. до «08» июня 2026 г.
Дата составления Отчета об оценке:	«08» июня 2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Специальные допущения:	Результаты оценки представляются без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	Отсутствует
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	См. Раздел 2
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе 2 экз.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)» от 14.04.2022 г.; 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» от 14.04.2022 г.; 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» от 14.04.2022 г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» от 14.04.2022 г.; 5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» 14.04.2022 г.; 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» от 14.04.2022 г.; 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 8. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»
Обоснование применения стандартов оценки:	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №I-VI, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (ООО «Апхилл») (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Сертификат к Договору № 132/25/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, от «24» сентября 2025 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Сертификат к Договору № 133/25/134/936 страхования ответственности оценщика от «24» сентября 2025 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.

Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 040973-1 от 10.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Более 15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» 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. Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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 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.
Заказчик:	**Федеральное государственное унитарное предприятие Государственный научно-исследовательский институт гражданской авиации (ФГУП ГосНИИ ГА)**
ИНН:	7712039709
КПП:	774301001
Место нахождения (юр. адрес):	Михалковская ул., д.67, корп.1, Москва, Российская Федерация, 125438
Почтовый адрес:	Михалковская ул., д.67, корп.1, Москва, Российская Федерация, 125438
Фактический адрес:	Михалковская ул., д.67, корп.1, Москва, Российская Федерация, 125438
р/с:	4050 2810 4380 4000 0130
Банк:	ПАО «Сбербанк России»
к/с:	3010 1810 4000 0000 0225
БИК:	044525225

1.4. Основные факты и выводы

Объект-оценки:	Право пользования на условиях договора аренды объектов недвижимого имущества: нежилые помещения общей площадью 364,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Северное Тушино, ул. Планерная, д. 22, корп. 2, помещение 1/1
Правообладатель оцениваемого имущества:	Российская Федерация
Дата осмотра Объекта оценки:	«04» июня 2026 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-202-26 от 01.06.2026 г. между ФГУП ГосНИИ ГА и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости
Рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды, определенная в рамках сравнительного подхода без учета НДС (22%) и без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год:	9 535 (Девять тысяч пятьсот тридцать пять) руб.
Рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды без учета НДС (22%), и без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб. в год:	3 473 601 (Три миллиона четыреста семьдесят три тысячи шестьсот один) руб.
Итоговая рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды, определенная в рамках сравнительного подхода без учета НДС (22%), и без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в месяц:	**795 (Семьсот девяносто пять) руб.**
Итоговая рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды без учета НДС (22%) и без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб. в месяц:	**289 467 (Двести восемьдесят девять тысяч четыреста шестьдесят семь) руб.**

А. В. Вусов

Оценщик

П. К. Рощин

Руководитель проектов
ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.

2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.

8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

11. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

12. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.

14. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

Специальные допущения[1]:

1. Отсутствуют.

Ограничения оценки:

2. Отсутствуют

С учетом ограничений оценки Оценщик может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки. На основании профессионального суждения Оценщика объем исследований достаточен для получения достоверного результата оценки.

[1] допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании проведенного осмотра Объекта оценки, а также на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком (в копиях):

- копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-90047769 от 15.04.2025 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2015 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 26.06.2016 г.;
- копия Технического описания от 27.10.2022 г.;
- копия Поэтажного плана.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	▪ копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-90047769 от 15.04.2025 г.; ▪ копия Свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2015 г.; ▪ копия Свидетельства о государственной регистрации права от 26.06.2016 г.; ▪ копия Технического описания от 27.10.2022 г.; ▪ копия Поэтажного плана.
2	Технические характеристики	▪ копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-90047769 от 15.04.2025 г.; ▪ копия Свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2015 г.; ▪ копия Свидетельства о государственной регистрации права от 26.06.2016 г.; ▪ копия Технического описания от 27.10.2022 г.; ▪ копия Поэтажного плана.
3	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

3.3. Анализ полноты и достоверности информации

Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

Полнота[2] — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

[2] Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.ushakovdictionary.ru

Достаточный[2] — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный[2] — включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной от Заказчика), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-90047769 от 15.04.2025 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2015 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 26.06.2016 г.;
- копия Технического описания от 27.10.2022 г.;
- копия Поэтажного плана.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный[3] — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости арендной платы объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

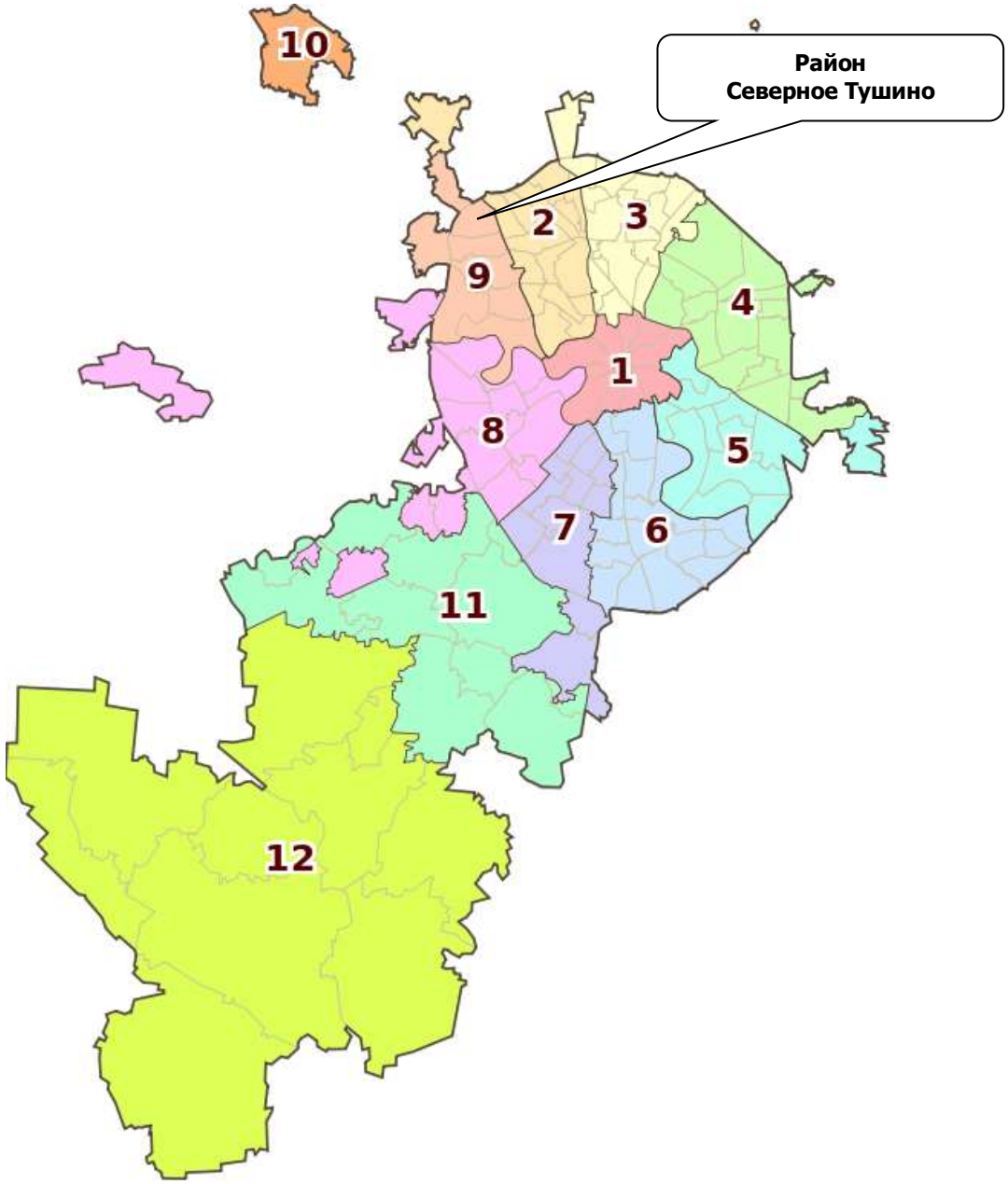
[3] Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.ushakovdictionary.ru

3.4. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки

Объект оценки расположен в г. Москва, в районе Северное Тушино по адресу: ул. Планерная, д. 22, корп. 2. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано на рисунке 3.1.

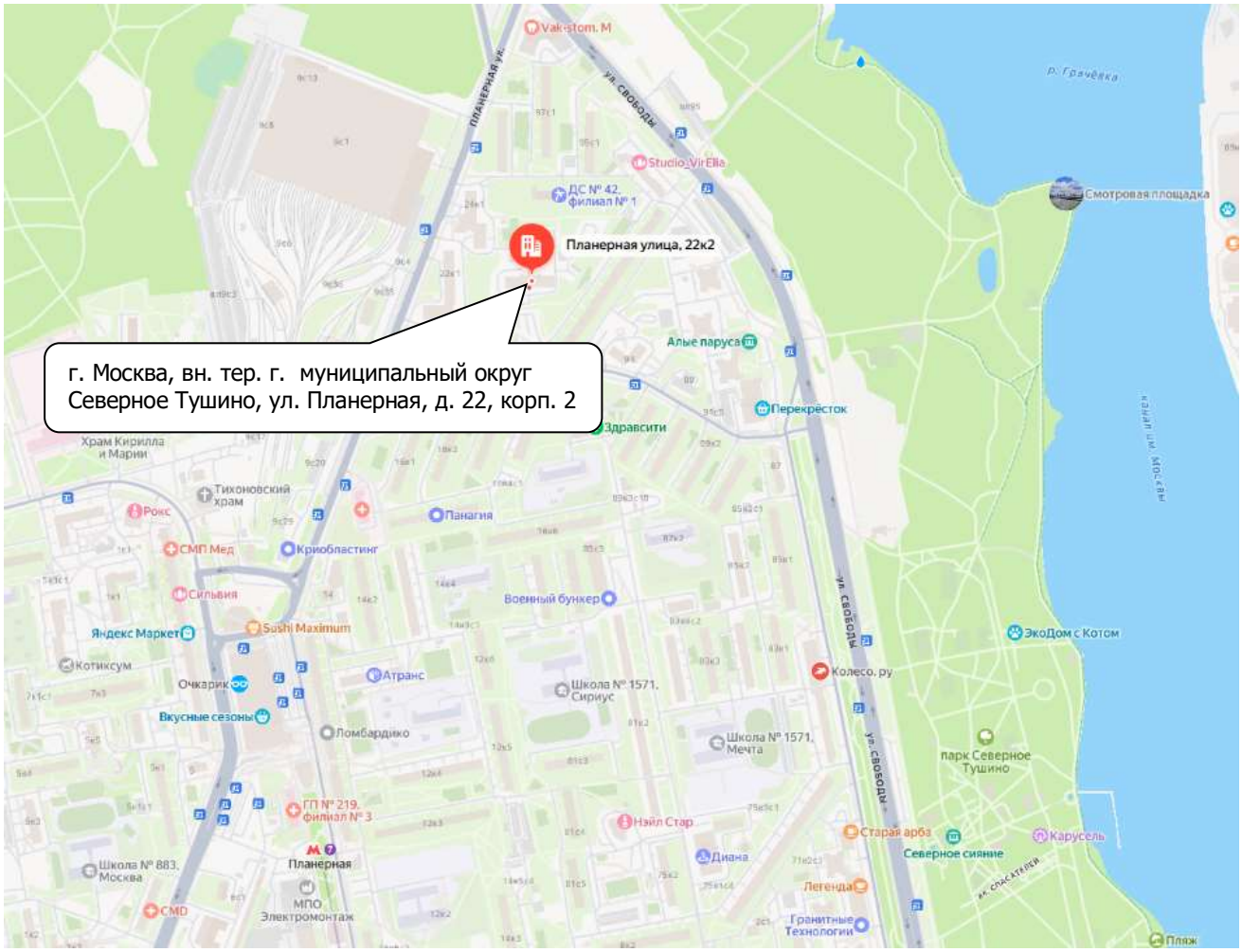
Рисунок 3.1. Расположение района города, в котором находится Объект оценки, на карте г. Москвы



Источник: www.nesiditsa.ru

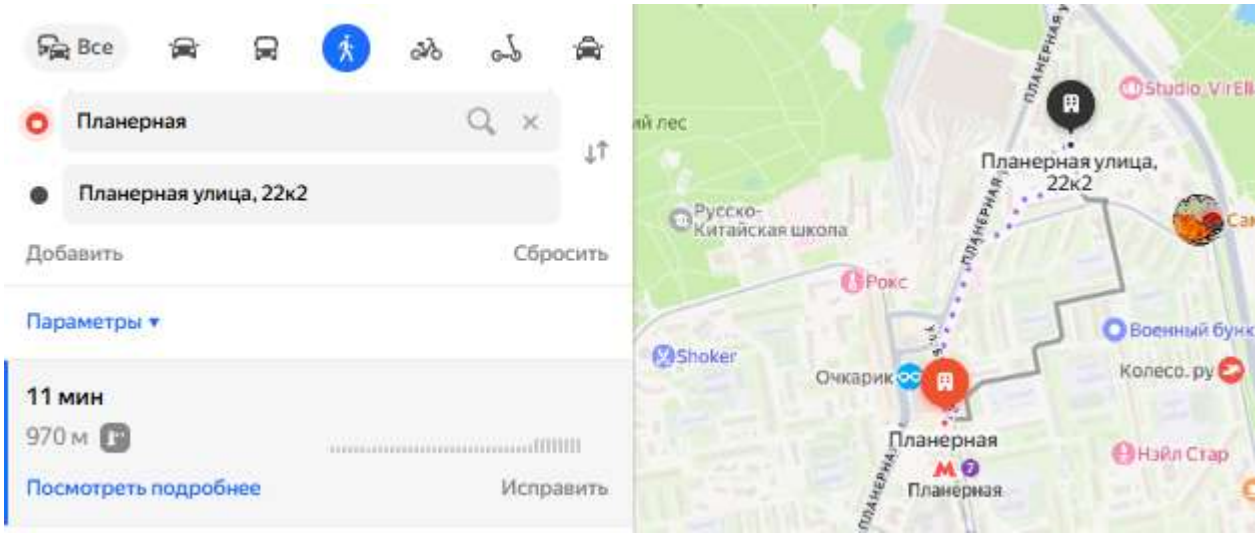
Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже (рисунок 3.2).

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: www.yandex.ru/maps/

Рисунок 3.3. Удаленность объекта от метро



Источник: www.yandex.ru/maps/

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Северное Тушино, ул. Планерная, д. 22, корп. 2, помещение 1/1
Типичное использование окружающей недвижимости	Офисная, торговая и жилая застройка
Обеспеченность коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация
Транспортная и пешеходная доступность	Маршруты городского наземного транспорта, метро. Объект оценки расположен внутри административной зоны. Ближайшие к Объекту оценки станции метрополитена: «Планерная» – 970 м (11 мин. пешком).
Близость к основным транспортным магистралям	1,72 км до МКАД
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Парковка на внутренней территории
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на офисные и торговые помещения, а также помещения свободного назначения
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно Договору, на проведение оценки, Объектом оценки является право пользования на недвижимое имущество, представляющее собой:

- нежилые помещения общей площадью 364,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Северное Тушино, ул. Планерная, д. 22, корп. 2, помещение 1/1.

Характеристика Объекта оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика
Вид права	Право собственности
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	364,3
Кадастровый (или условный) номер здания, в котором расположен объект оценки	77:08:0003001:10591
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-90047769 от 15.04.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель Объекта оценки	Российская Федерация
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Н/д
Дата постановки на баланс	Н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Н/д

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Технические характеристики здания[4]

Наименование	Характеристика
Инвентарный номер	Н/д
Год постройки здания	1978
Этажность здания (без учета подземных этажей)	3
Этаж расположения Объекта оценки	1,2
Количество подземных этажей	1
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-1
Функциональное назначение здания	Нежилое здание
Тип помещения объекта оценки	Нежилое
Разрешенное и текущее использование	Помещения свободного назначения
Общее техническое состояние Объекта оценки	На основании проведенного анализа здания Исполнителем сделан вывод о том, что Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Общая площадь здания, кв. м	3985,3
Общая площадь Объекта оценки	1 этаж - 127,9 кв. м. 2 этаж и выше - 236,4 кв. м.
Полезная площадь Объекта оценки, кв. м	Н/д
Высота потолков, м	Н/д
Конструктивные характеристики	
Фундамент	Железобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены	Крупноблочные
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Паркет, плитка
Окна	ПВХ

[4] Согласно информации из источника: https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=55186

Наименование	Характеристика
Внутреннее инженерное оборудование Объекта оценки	
Электроснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Газоснабжение	-
Отопление	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Естественная вентиляция	+
Системы кондиционирования	+
Коммуникационное оборудование	Телефон, Интернет
Внутренняя отделка помещений Объекта оценки	Типовой ремонт

Источник: данные Заказчика

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1 Здание, где расположены оцениваемые помещения



Фотография 3.2 Внешний вид здания с адресной табличкой



Фотография 3.3 Вход во внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.4 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.5 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.6 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.7 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.8 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.9 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.10 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.11 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.12 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.13 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.14 Внутренние помещения объекта оценки



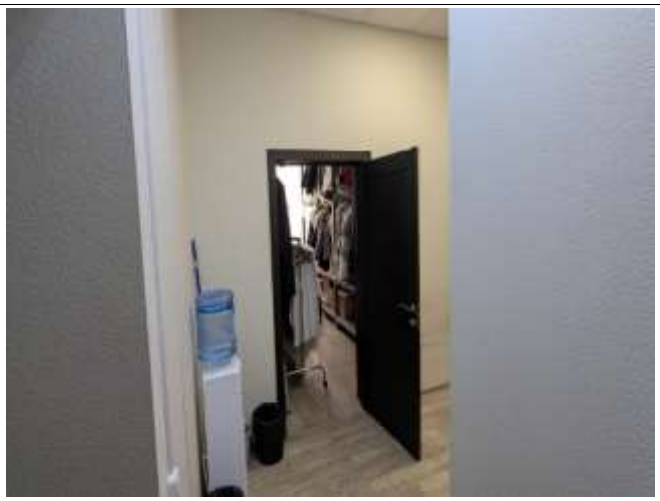
Фотография 3.15 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.16 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.17 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.18 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.19 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.20 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.21 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.22 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.23 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.24 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.25 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.26 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.27 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.28 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.29 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.30 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.31 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.32 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.33 Внутренние помещения объекта оценки



Фотография 3.34 Прилегающая территория

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции[5]

Определяя макроэкономические факторы как **внешние факторы**, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- ***политические*** (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т. д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- ***экономические*** (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли – подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния – курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ***социальные*** (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

4.1.2. Анализ политической ситуации[6]

В прошедшем году российская дипслужба реализовывала внешнеполитический курс, определяемый Президентом В.В.Путиным, в реалиях обострившегося противостояния с «коллективным Западом». Главными задачами были политико-дипломатическое сопровождение специальной военной операции и расширение сотрудничества со странами и объединениями Мирового большинства.

Важным итогом стало обновление доктринальной основы внешнеполитической деятельности: 31 марта Президентом России была утверждена новая редакция Концепции внешней политики Российской Федерации. В документе, в частности, сформулирована установка на содействие формированию более справедливого и устойчивого мироустройства, основанного на принципах международного права и сотрудничества государств.

Россия качественно нарастила усилия по развитию отношений со странами ближнего зарубежья, АТР, Ближнего Востока, Африки и Латинской Америки.

Многосторонние мероприятия высшего и высокого уровня по линии ООН, БРИКС, «Группы двадцати», форума АТЭС и механизма Восточноазиатских саммитов подтвердили широкую заинтересованность этой группы государств в проведении самостоятельной внешней политики, их готовность учитывать интересы России.

Значительно продвинулось интеграционное сотрудничество с Белоруссией. Дан старт разработке межгосударственного договора о гарантиях безопасности и концепции безопасности Союзного государства. Согласованы «Основные направления реализации положений Договора о создании Союзного государства на 2024-2026 гг.». Ратифицировано межправительственное соглашение о взаимном признании виз. Крупным совместным достижением стал ввод в эксплуатацию Белорусской АЭС.

В условиях геополитической турбулентности тест на стрессоустойчивость успешно прошли интеграционные объединения с участием России на пространстве Евразии.

При председательстве России в Евразийском экономическом союзе принята декларация о дальнейшем развитии экономических процессов в рамках ЕАЭС до 2030 и 2045 гг. «Евразийский экономический путь». Подписано соглашение о свободной торговле между ЕАЭС и Ираном, а также меморандум о взаимодействии

[5] Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.
[6] https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/1923985/

с Мьянмой.

Общие подходы стран Организации Договора о коллективной безопасности зафиксированы в совместных заявлениях министров иностранных дел по проблематике региональной безопасности в Евразии, ситуации в Афганистане, предотвращению гонки вооружений в космическом пространстве. Создана правовая основа для подключения ОДКБ к миротворческой деятельности ООН. При белорусском председательстве в ОДКБ на международной конференции высокого уровня в Минске начато обсуждение проблематики евразийской архитектуры безопасности (октябрь).

Весьма продуктивным было взаимодействие в Содружестве независимых государств. На саммите СНГ в Бишкеке (октябрь) принято заявление о международных отношениях в многополярном мире. Подписано соглашение о свободной торговле услугами, учреждении, деятельности и осуществлении инвестиций. Начата работа Комиссии СНГ по правам человека и Комиссии уполномоченных по правам ребенка государств-участников СНГ. Подписан Договор об учреждении Международной организации по русскому языку. В целях расширения внешних связей Содружества учреждены статусы наблюдателя при СНГ и партнера СНГ.

Импульс отношениям с государствами Центральной Азии придала очередная встреча министров иностранных дел в формате «Россия - центральноазиатская пятерка» в Самарканде (апрель). Президентами России, Казахстана и Узбекистана дан старт транспортировке российского природного газа через территорию Казахстана потребителям в Узбекистане (октябрь).

Россия содействовала процессу армяно-азербайджанской нормализации с опорой на трехсторонние договоренности лидеров. Отменен визовый режим краткосрочных поездок граждан Грузии в Россию и возобновлено прямое авиасообщение между нашими странами. Успешно проведена первая встреча министров иностранных дел стран-участниц консультативной региональной платформы «три + три» (Тегеран, октябрь) – перспективного механизма сотрудничества и поддержания стабильности на Южном Кавказе.

Беспрецедентного уровня достигли российско-китайские отношения. Свой первый зарубежный визит после переизбрания на пост Председателя КНР Си Цзиньпин совершил в Россию (март). Президент России В.В.Путин посетил Китай в рамках своего участия в третьем Международном форуме «Один пояс, один путь» (октябрь). Двусторонний товарооборот вновь превысил рекордную планку (свыше 230 млрд долл.). Во взаимных расчетах доля рубля и юаня составила порядка 80%. Российско-китайская связка играла стабилизирующую роль на мировой арене, внося существенный вклад в демократизацию всей системы международных отношений.

Поддерживали интенсивный политический диалог с Индией, в том числе с учетом председательства этой страны в ШОС и «Группе двадцати», подкрепляя российско-индийское особо привилегированное стратегическое партнерство. Свидетельством поступательного развития взаимодействия с Нью-Дели стал рост товарооборота, превысившего 54 млрд долл.

Встреча Президента России В.В.Путина с Председателем Государственных дел Корейской Народно-Демократической Республики Ким Чен Ыном на космодроме «Восточный» (сентябрь) вывела на новый уровень российско-корейские отношения.

Осуществлены важные совместные шаги по развитию российско-иранских отношений: в частности, подписано соглашение о строительстве железной дороги «Решт-Астара» (май), министрами иностранных дел подписана Декларация о путях и средствах противодействия, смягчения и компенсирования негативных последствий односторонних мер (декабрь).

С запуском механизма регулярного диалога на уровне министров иностранных дел (Москва, декабрь) получило ускорение сотрудничество прикаспийских государств.

Отношения с Турцией вышли на стратегический уровень в сфере мирного атома: в частности, начаты поставки российского ядерного топлива на АЭС «Аккую».

Россия существенно укрепила свои позиции на Ближнем Востоке. Новое качество приобрели отношения со странами Совета сотрудничества арабских государств Залива, прежде всего, с Объединенными Арабскими Эмиратами и Саудовской Аравией, в том числе в вопросах стабилизации глобального нефтяного рынка по линии ОПЕК+. Развитие получили отношения с Лигой арабских государств: в Марокко состоялась 6-я сессия Российско-Арабского форума сотрудничества на уровне министров иностранных дел (декабрь).

Прошедший в Санкт-Петербурге второй Саммит Россия-Африка стал кульминацией совместных усилий по существенному оживлению связей на этом перспективном направлении внешней политики (июль). Достигнутые на высшем уровне договоренности определили приоритеты сотрудничества со странами и объединениями Африканского континента на долгосрочную перспективу.

Расширение традиционно партнерских отношений со странами Латинской Америки и Карибского бассейна было центральным элементом повестки дня успешно развивающегося политического диалога с государствами региона на высшем и высоком уровне. Важной вехой стало проведение в Москве Международной парламентской конференции «Россия – Латинская Америка» (октябрь).

Свидетельством прочных связей с Ассоциацией государств Юго-Восточной Азии стало заявление глав внешнеполитических ведомств по случаю 5-летнего юбилея стратегического партнерства между Россией и АСЕАН. Проведена первая трехсторонняя встреча министров иностранных дел России, Китая и Индонезии (Джакарта, июль).

Этапным событием в развитии БРИКС стало решение Йоханнесбургского саммита (август) о расширении членского состава объединения с 1 января 2024 года путем приглашения Аргентины, Египта, Ирана, ОАЭ, Саудовской Аравии и Эфиопии.

Возросло влияние на мировые и евразийские процессы Шанхайской организации сотрудничества: в уходящем году полноправным членом ШОС стал Иран, был открыт путь к обретению членства Белоруссией.

В отношениях с недружественными государствами Россия проводила принципиальную линию, направленную на создание условий для их отказа от враждебной политики. С этой целью предпринимались меры по развенчанию продвигаемой США и Евросоюзом концепции «порядка, основанного на правилах». В рамках ООН, ОБСЕ и других многосторонних объединений Россия выступала за мирное развитие всех государств на основе принципов суверенного равенства и неделимости безопасности. Планы по международной изоляции России были сорваны. При этом сохранялись возможности диалога и прагматичного сотрудничества с Западом на основе равноправия и уважения интересов друг друга.

В свете откровенно антироссийской политики и недоговороспособности США, продолжавшейся экспансии НАТО и ЕС на восток и создания новых угроз безопасности России было приостановлено действие договора о мерах по дальнейшему сокращению и ограничению стратегических наступательных вооружений (февраль), прекращено участие в договоре об обычных вооруженных силах в Европе (ноябрь), отозвана ратификация договора о всеобъемлющем запрещении ядерных испытаний (ноябрь). Россия вышла из Совета Баренцева/Евроарктического региона (сентябрь) в ответ на действия западных стран, заблокировавших его работу и не подтвердивших готовность к передаче России функций председателя организации. В виду отсутствия прогресса в выполнении меморандума между Россией и ООН о нормализации экспорта российской сельхозпродукции и удобрений приостановлено участие в «черноморской инициативе» по вывозу украинского продовольствия (июль).

Важной вехой в гуманитарной сфере стало учреждение Международного движения русофилов, объединенных общими симпатиями к России, интересом к русской культуре и языку (март).

В Список всемирного наследия ЮНЕСКО включены Астрономические обсерватории Казанского федерального университета. Великий Новгород вошел в «Сеть творческих городов ЮНЕСКО» (ноябрь).

До 30 тыс. бюджетных мест увеличена квота на обучение иностранных граждан в российских вузах. 206 тыс. книг и учебников на русском языке переданы в образовательные организации 23 стран.

Состоялась всемирная конференция на тему традиционных ценностей (ноябрь), пять региональных и более 70 страновых конференций, другие мероприятия в рамках взаимодействия с движением российских соотечественников.

В сфере чрезвычайного реагирования проведены комплексные операции по эвакуации граждан России и ряда других стран из Судана (апрель) и сектора Газа (ноябрь-декабрь), обеспечена поставка палестинцам более 390 тонн российской гуманитарной помощи.

С августа начала функционировать система выдачи единых электронных виз для въезда в Россию граждан 55 стран мира. За пять месяцев ею воспользовались более 120 тыс. человек.

В июле открыто генеральное консульство Российской Федерации на острове Пхукет (Таиланд), в декабре – посольство Российской Федерации в Буркина-Фасо, возобновило деятельность Посольство России в Ливии (июнь).

4.1.3. О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь 2025 года[7]

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению1 за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за $ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

[7] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

Таблица 4.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	**1,0**	**0,1**	**1,6**	**0,6**	**0,9**	**0,4**	**0,4**	**1,1**	**1,4**	**4,3**	**4,5**	**3,3**	**4,3**	**5,4**	**4,1**
Сельское хозяйство	**5,4**	**20,1**	**7,0**	**3,6**	**4,2**	**6,1**	**-0,6**	**1,4**	**0,7**	**-3,3**	**-7,3**	**-6,4**	**10,5**	**1,5**	**0,2**
Строительство	**2,7**	**0,1**	**2,3**	**1,2**	**0,2**	**0,1**	**3,3**	**2,4**	**6,9**	**2,1**	**3,3**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**
Оптовая торговля	**-3,2**	**-5,6**	**-2,5**	**-2,8**	**2,0**	**-5,3**	**-5,1**	**-4,2**	**-2,1**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**
Суммарный оборот	**2,8**	**3,5**	**4,8**	**2,5**	**2,6**	**3,0**	**2,2**	**2,1**	**2,7**	**7,1**	**5,1**	**6,0**	**7,8**	**9,9**	**8,0**
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	**-0,7**	**-3,0**	**2,8**	**-1,7**	**-0,2**	**-3,1**	**-1,7**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**	**0,9**	**0,4**	**-0,9**	**1,5**	**-0,6**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	**0,5[1]**	**-**	**-**	**-3,1**	**-**	**-**	**-**	**1,5**	**8,7**	**8,4***	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**
Промышленное производство	**0,8**	**-0,7**	**3,1**	**0,5**	**0,3**	**0,5**	**0,7**	**1,6**	**0,1**	**5,6**	**6,8**	**3,8**	**5,1**	**6,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	**9,0**	**6,6/ 6,0[2]**	**7,7**	**8,3**	**8,0**	**8,1**	**8,8**	**9,8**	**10,1**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7[3]	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627[3]	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4[3]	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В январе-сентябре 2025 г.*
[2] *В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.*
[3] *В январе-октябре 2025 г.*
* *Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.*

Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.4. О текущей ценовой ситуации. 14 января 2026 года[8]

За период с 1 по 12 января 2026 года инфляция составила 1,26% н/н на фоне повышения с 1 января 2026 года базовой ставки НДС (с 20% до 22%).

[8] https://www.economy.gov.ru/material/file/download/3326aa940d2326ec6ca71c66c2ec5b2e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_14_yanvarya_2026_goda.pdf

На продовольственные товары цены изменились на 1,40% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 7,88% н/н, на остальные продукты питания – на 0,92% н/н. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,74% н/н, в секторе наблюдаемых услуг1 – 1,81% н/н.

Потребительская инфляция с 1 по 12 января

1. За период с 1 по 12 января 2026 года темпы роста потребительских цен составили 1,26% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 1,40% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – на 7,9% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,9% н/н. Снизились цены на сахар (-0,3% н/н), цены на масло сливочное не изменились. На молочную продукцию цены изменились на 0,2% н/н, на масло подсолнечное – на 0,3% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,74% н/н. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,1% н/н), а также одежду (-0,3% н/н). На легковые автомобили темпы роста цен составили 1,4% н/н, на строительные материалы – 0,1% н/н. Цены на бензин изменились на 1,2% н/н, на дизельное топливо – на 1,3% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за период с 1 по 12 января 2026 года темпы роста цен составили 1,81% н/н. Цены на услуги гостиниц изменились на 1,6% н/н, на услуги санаториев – на 1,5% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой – на 0,8% н/н. Мойка автомобиля подорожала на 2,0% н/н.

Мировые рынки

5. В декабре 2025 г. индекс продовольственных цен ФАО снизился на -0,6% к ноябрю 2025 г. и на -2,3% к аналогичному периоду 2024 г. (в ноябре 2025 г. -1,0% м/м и -2,0% г/г) на фоне снижения индексов для мяса (-1,3%) и молочной продукции (-4,4%). При этом отмечается рост индексов для зерновых (+1,7%) и сахара (+2,4%), индекс для растительных масел стабилизировался.

В период с 1 по 12 января на мировых рынках продовольствия динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -4,3% до +3,5%. В годовом выражении в январе продовольственные товары подешевели на 0,5% г/г.

В рассматриваемый период продолжили расти цены на пшеницу в США (+0,8%), соевое масло (+3,5%) и говядину (+1,7%). Снизились цены на пшеницу во Франции (-0,9%), кукурузу (-4,3%), белый сахар (-1,0%), сахарсырец (-1,1%) и свинину (-0,7%). Стоимость соевых бобов и пальмового масла не изменилась.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 0,9% в связи с удорожанием азотных удобрений (+1,8%), стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в январе цены на удобрения увеличились на 8,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается рост цен (+1,5%), вызванный увеличением котировок на металлолом (+2,4%), арматуру (+1,0%) и металлопрокат (+2,6%). Стоимость железной руды не изменилась. В годовом выражении в январе черные металлы подорожали на 3,6% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 6,4% из-за удорожания алюминия (+6,5%), меди (+5,6%) и никеля (+7,0%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы выросли на 23,8% г/г.

Таблица 4.2. О потребительской инфляции (Росстат)

	2026 год на 12 янв		2025 год	
	г/г	с начала месяца	ноябрь (м/м)	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	**6,27**	**1,26**	**0,42**	**1,23**
Продовольственные товары	**5,58**	**1,40**	**0,69**	**1,33**
- без плодоовощной продукции	*7,34*	*0,92*	*0,29*	*1,12*
- плодоовощная продукция	*-1,65*	*7,88*	*4,00*	*2,68*
Непродовольственные товары	**3,50**	**0,74**	**0,16**	**0,42**
- без бензина	*2,23*	*0,67*	*0,32*	*0,39*
- бензин автомобильный	*11,69*	*1,18*	*-0,85*	*0,62*
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	***14,05***	***1,81***	***0,41***	***2,04***

Источник: данные Минэкономразвития России

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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Коммерческая недвижимость – это нежилые объекты, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением прибыли

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на следующие сегменты:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- логистическая недвижимость (рынок складских и производственных помещений).

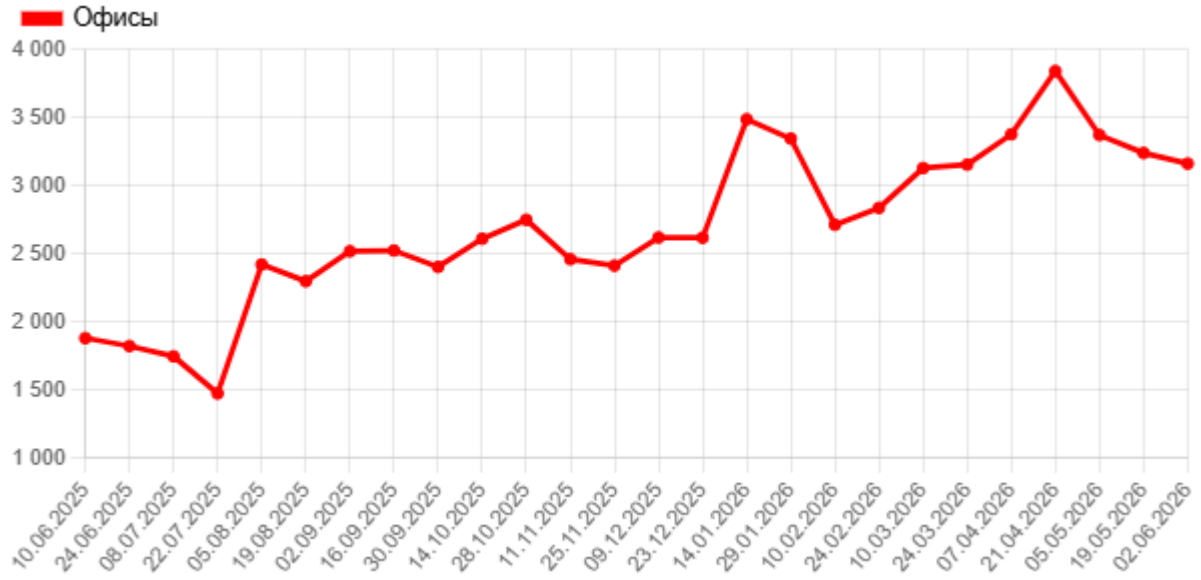
Оцениваемый объект относится к сегменту офисной недвижимости

Согласно проведенному анализу законодательной базы и анализу рынка Объект оценки относится к коммерческой недвижимости офисного назначения.

Ниже приводится анализ рынка недвижимости Москвы сопоставимой с Объектом оценки.

4.3. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости, г. Москва СЗАО на 02.06.2026 г.[9]

Таблица 4.3. Средняя величина арендной ставки



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Офисы (м^2)	3 161 руб.	+ 1 281 руб. За м^2	32 000 ... 1 600 000 руб. за объект

Таблица 4.4. Динамика средних арендных ставок

Даты	Торговые помещения за м2	Изменение
02 июн. 2026	3161.3	-2.46%
19 мая 2026	3238.94	-4.07%
05 мая 2026	3370.88	-13.92%
21 апр. 2026	3840.22	+12.07%
07 апр. 2026	3376.76	+6.61%
24 мар. 2026	3153.44	+0.79%
10 мар. 2026	3128.55	+9.34%
24 фев. 2026	2836.45	+4.39%
10 фев. 2026	2712.02	-23.33%
29 янв. 2026	3344.6	-4.24%
14 янв. 2026	3486.36	+24.94%
23 дек. 2025	2617	-0.07%
09 дек. 2025	2618.72	+7.88%
25 ноя. 2025	2412.32	-1.96%
11 ноя. 2025	2459.54	-11.76%
28 окт. 2025	2748.9	+5.06%
14 окт. 2025	2609.76	+7.93%
30 сен. 2025	2402.76	-5.02%
16 сен. 2025	2523.46	+0.22%
02 сен. 2025	2518.02	+8.74%
19 авг. 2025	2297.92	-5.35%
05 авг. 2025	2420.9	+39.1%
22 июл. 2025	1474.36	-18.49%
08 июл. 2025	1746.96	-4.31%
24 июн. 2025	1822.28	-3.18%
10 июн. 2025	1880.3	

Источник: https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form7

[9] Источник информации: https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form7

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- сайт объявлений «ЦИАН» (www.cian.ru);
- сайт объявлений «Avito» (www.avito.ru);
- сайт объявлений «БИБОСС» (https://www.beboss.ru/);
- сайт объявлений «7788.ру» (http://www.7788.ru/);
- база данных о недвижимости «ЦИАН» (https://www.cian.ru);
- сайт объявлений «Of.ru» (http://of.ru/);
- др.

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

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Ниже описаны основные ценообразующие факторы и общие диапазоны их влияния на рыночную стоимость объекта для достаточно активного рынка. В условиях неактивного рынка диапазоны могут быть значительно шире. Диапазоны указаны без учета знака влияния в адекватных границах. В качестве источников определения диапазонов влияния Исполнитель использует аналитические данные справочников и сборников, составленных для целей оценки, а также на основании исследований в открытом доступе[10]. Конкретное значение показателя и источник Исполнитель определяет в процессе использования подходов к оценке.

[10] Например, «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А., Крайниковой Т. В., «Сборник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е. Е., информационно-аналитический бюллетень RWAY, Ассоциация «СтатРиелт» и прочие источники.

Таблица 4.5. Основные ценообразующие факторы для нежилых помещений и зданий

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Состав передаваемых прав	Право аренды и право собственности имеют различную стоимость	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Наиболее часто встречающимися вариантами состава прав являются право собственности на все объекты (в т. ч. землю, приходящуюся на ОКС), или право собственности на ОКС с правом аренды не земельный участок	От 0% до 20%, зависит также от плотности застройки
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг	От %5 до 20% в зависимости от сегмента рынка, специализации и площади объекта
Период предложения	На рынке недвижимости существует тенденция изменения (роста) стоимости с течением времени	Поправка применяется, если дата оценки и период предложения объекта-аналога различаются. Чем раньше дата предложения объекта-аналога, тем выше значение поправки на период предложения	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит от выбранной методики
Местоположение объекта и транспортная доступность	Административная принадлежность (статус населенного пункта, статус района города, престижность района и др.)	Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение объекта в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.	От 0% до 50% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Расположение относительно основных транспортных магистралей (удаленность, тип магистрали, линия расположения и пр.)		От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Удаленность от метрополитена, общественных остановок, ж/д станций		От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Масштаб (общая площадь)	Стоимость удельной величины объектов коммерческой недвижимости зависит от площади самих объектов	Для коммерческих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит соотношения площадей между объектами

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Техническое состояние объекта	Состояние здания (год строительства, внешнее состояние, наличие капитального ремонта и переоборудования и др.)	Техническое состояние объектов является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим. Соответственно, чем хуже состояние здания и помещения, тем стоимость объекта будет меньше	От 0% до 40% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Состояние внутренней отделки (тип ремонта и его состояние)		
	Состав инженерных и технических коммуникаций		
Физические характеристики для встроенных помещений	Расположение на этаже (подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и выше, мансарда)	Расположение объектов коммерческой недвижимости на разных этажах прямо влияет на их удельную стоимость. Как правило, стоимость помещений, расположенных в подвале (цоколе), ниже стоимости помещений, расположенных в надземных этажах – такова тенденция на рынке.	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Наличие отдельного входа	Как правило, наличие отдельного входа существенно повышает стоимость объекта. Особое значение имеет для торговых объектов	
Величина недозагрузки	Под недозагрузкой понимается процентное соотношение несданных в аренду помещений к общей полезной площади.	Размер недозагрузки зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка, продолжительности функционирования рынка. Так, например, только что введенный торговый центр имеет низкий процент загруженности. Основными арендаторами являются якорные арендаторы и массовые брендовые магазины.	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта для стабильно функционирующего объекта
Величина операционных расходов	Расходы, приходящиеся на арендодателя	Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Размер операционных расходов зависит от назначения объекта, степени инженерной и технической оснащенности, набором услуг по обслуживанию и их организации	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Расходы, приходящиеся на арендатора		
Величина ставки капитализации	Норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта	Ставка капитализации зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта

Источник: анализ ООО «Апхилл»

4.6. Выводы по анализу рынка

Объект оценки отнесен к недвижимости помещения офисного назначения.

4.7. Анализ фактических цен сделок/предложений на рынке коммерческой недвижимости

Рынок сделок является закрытым. В открытом доступе имеется информация о зарегистрированных сделках, однако отсутствует возможность определить конкретные ценообразующие показатели объектов сделки. Исполнитель провел анализ фактических предложений с сопоставимым местоположением аренды помещений с оцениваемым объектом. Данные приведены без внесения каких-либо корректировок на торг, местоположение и прочие ценообразующие факторы.

Таблица 4.6. Выборка по аренде за 1 кв.м. под ПСН

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Стоимость в мес., руб	Стоимость в мес., руб. за 1 кв.м.	Источник информации
1	Москва, Сходненский туп., 16С2	142,0	227 000	19 183	https://www.cian.ru/rent/commercial/329867755/
2	Москва, 3-й Тушинский проезд, 2	223,0	334 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/328938884/
3	Москва, ул. Долгова, 6/1	160,0	175 000	13 125	https://www.cian.ru/rent/commercial/329938294/
4	Москва, ул. Василия Петушкова, 3С1	235,0	221 516	11 311	https://www.cian.ru/rent/commercial/328165513/
5	Москва, ул. Водников, 2	222,0	277 500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/293668160/
6	Москва, Планерная ул., 6К2	380,0	415 300	13 115	https://www.cian.ru/rent/commercial/328022360/
7	Москва, Сходненская ул., 44/17	192,0	139 000	8 688	https://www.cian.ru/rent/commercial/326912718/
8	Москва, Подмосковная ул., 8А	200,0	100 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/330332115/

Источник: анализ ООО «Апхилл»

Таблица 4.7. Итоговые показатели анализа фактических цен предложений на рынке аренды

Показатель	Ставка аренды, руб./кв. м. в год
Средняя арифметическая	13 053
Медиана	13 120
Минимальное значение	6 000
Максимальное значение	19 183

Источник: анализ ООО «Апхилл»

4.8. Обоснование использования лишь части доступных Исполнителю объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Исполнитель отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Исполнителем по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к объекту оценки по следующим факторам:

- актуальные на дату оценки;

На рынке представлено ограниченное количество подобных предложений. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Исполнителем в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости Объекта оценки, производится исходя из наиболее эффективного использования – нежилые помещения общей площадью 2196,8 кв. м. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 6 настоящего Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективное использование» (далее по тексту – НЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости оцениваемых объектов.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества Исполнитель пришел к следующим ниже выводам:

- Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объектов возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов.

- Федеральные законодательные акты г. Москвы не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости нежилого назначения, Исполнитель пришел к выводу, что объекты расположены в административно-жилой зоне, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве объекта для образования целесообразным с экономической точки зрения.
- Анализируя физические характеристики зданий, их планировку, обустройство необходимыми коммуникациями (система кондиционирования, выделенные линии интернет, системы безопасности и т. п.), Исполнитель пришел к заключению, что целесообразно использовать объекты в качестве офисного объекта для образования.
- Учитывая конструктивные особенности объектов недвижимости, их местоположение и окружение, Исполнитель считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их текущее использование.

В соответствии с изложенным, учитывая использование оцениваемых объектов **недвижимого имущества** по его функциональному назначению, Исполнитель считает вариантом НЭИ для целей настоящей оценки **текущее использование.**

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в Стандартах и правилах оценочной деятельности СРО «СФСО».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

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

6.2. Понятие рыночной стоимости

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с **неопределенными лицами** (гипотетическими участниками) являются **рыночными предпосылками.**

Предпосылки **о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях** объекта являются **нерыночными предпосылками.**

Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная 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.

6.3. Общие понятия оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО №I, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах 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.

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (ФСО №II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.)

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (ФСО №II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.)

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 (ФСО №II, утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.).

6.4. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

6.4.1. Затратный подход

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

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$С_{зп} = ЗЗ\ (ЗВ) - СИ + С_{зем.уч.}\ ^{11},$$

где:

$С_{зп}$ – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

$С_{зем.уч.}$ – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Характеристика основных понятий затратного подхода

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. [12]

Совокупный износ — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определятся по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ (physical deterioration);

$И_{функ.устар.}$ – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$И_{экон.устар.}$ – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

[11] Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:
- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

[12] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), п. 24.

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[13]

Функциональное устаревание (functional obsolescence) — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.[14]

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.[15]

6.4.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:[16]

- метод сравнительной единицы (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

6.4.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;[17]
- стоимостной метод;[18]
- метод срока жизни;[19]
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

6.4.2. Сравнительный подход

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.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении**.[20]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[21]:

[13] Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.
[14] Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.
[15] Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.
[16] Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.
[17] Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.
[18] Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.
[19] Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.
[20] МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.
[21] Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

- метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МПС);
- метод валового рентного мультипликатора (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МОКК).

6.4.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

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

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

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

При наличии данных подход, основанный на сравнении аренды, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.[22]

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

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены аренды объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на торг, износ, время продажи и т. п.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

[22] МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

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

6.4.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

6.4.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

1. Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.
2. Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.
3. Определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

6.4.3. Доходный подход

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.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода.

В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

6.5. Выбор подходов к оценке

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение о применении к расчету стоимости недвижимого имущества –сравнительного подхода.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Достоверной и полной информации о технических характеристиках оцениваемого имущества предоставлено не было. В связи с этим, исполнитель отказался от применения затратного подхода.

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

Доходный подход не применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю не доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок, Исполнитель сделал вывод, что рынок аналогичных объектов развит, при расчете рыночной ставки аренды Объекта оценки было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**. Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

6.6. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

6.6.1. Выбор аналогов

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признаются нежилые помещения офисного/свободного назначения.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к аренде аналогичных объектов, расположенных в г. Москвы. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

6.6.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения – это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов для зданий и сооружений:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

При наличии разницы в передаваемых имущественных правах на Объект оценки и объекты-аналоги применяется корректировка для учета разницы в передаваемых правах.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах продажи/аренды объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих ценах недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения к продаже/аренде объектов недвижимости на сравниваемые объекты. Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Период предложения

Период предложения объектов-аналогов может не совпадать с моментом проведения оценки объекта недвижимости, при этом необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течение периода оценки.

Характеристики местоположения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов, различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Состояние/уровень отделки

Уровень, качество и состояние отделки отражается в стоимости объектов недвижимости. Уровень отделки является дополнительным улучшением, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения вносятся корректировки к ценам предложения сделок аналогов.

6.6.3. Внесение корректировок для Объектов оценки

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;
- условия аренды (предложения);
- период предложения;
- местоположение;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- наличие/отсутствие парковки;

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидка на торг определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2025 г., результаты которого опубликованы под ред. Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). В результате проведенного исследования определены значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица 6.1. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	3,3%	11,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,6%	3,2%	12,0%
3. Объекты свободного назначения	8,4%	4,0%	12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,3%	4,3%	14,4%

Сергей Ва

Источник: под ред. Лейфер Л, А., Справочнике оценщика недвижимости – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг, Исполнитель принял значение для всех аналогов равное -**7,6%**.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий или помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2025 г., результаты которого опубликованы под ред. Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025» (Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России.

График 6.1. Зависимость стоимости 1 кв. м от площади для аренды офисной недвижимости

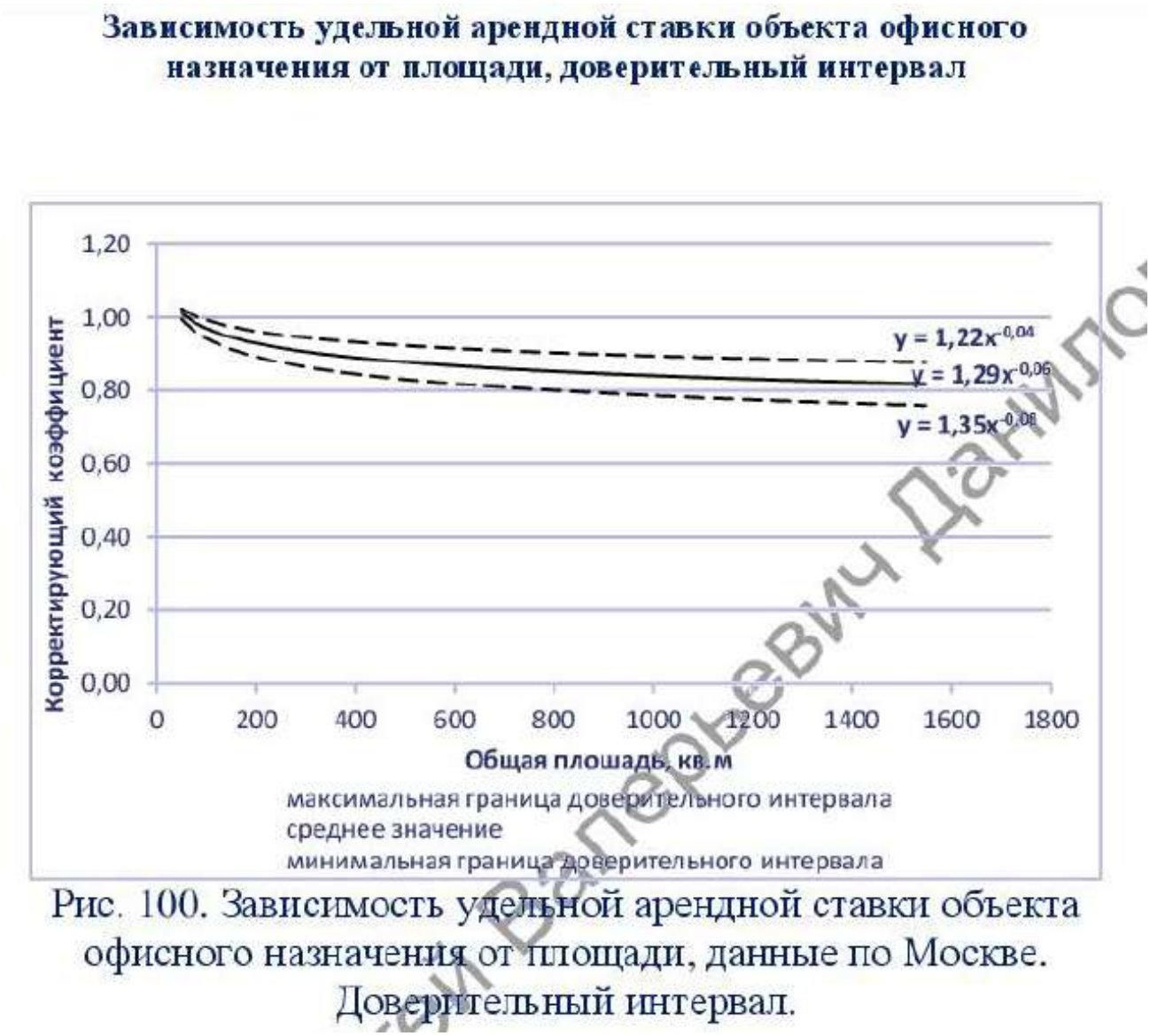


Рис. 100. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Москве. Доверительный интервал.

Источник: под ред. Лейфер Л, А., Справочник оценщика недвижимости, 2025 г., Офисная недвижимость и сходные типы объектов

Из графика, представленного выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для средних значений описывается следующей функцией:

$$Y = 1{,}29 * x^{-0{,}06},$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X – значение общей площади, кв. м.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(1{,}29 * S_{оц}^{-0{,}06}) / (1{,}29 * S_{ан}^{-0{,}06}) - 1] * 100\%,$$

где:

$К_{пл}$ – корректировка на общую площадь, %;

$S_{оц}$ – значение общей площади Объекта оценки, кв. м;

$S_{ан}$ – значение общей площади объекта-аналога, кв. м.

Корректировка на удаленность от станции метро

Одним из факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости на территории г. Москвы является удалённость помещения от станций метрополитена. Условия рынка таковы, что коммерческая привлекательность объекта недвижимости тем выше, чем ближе к станциям метрополитена он расположен.

Таким образом, если показатель удаленности объекта оценки от станции метро отличается от соответствующего показателя объекта-аналога, появляется необходимость введения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка определена на основании исследования рынка, проведенного в 2025 г., результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)», 2026. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 6.2. Значения корректировок на удаленность от метро для аренды офисных объектов для г. Москвы

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	до 5 мин	1,00	1,11	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,82	0,91	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,76	0,84	0,93	1,00

Источник: ABN-Group «Справочнике коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область)»

Корректировка на различие в удаленности от станции метро вносилась согласно вышеуказанной таблице. Расстояние объектов от метро рассчитано в соответствии с ресурсом Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/).

Корректировка на отдельный вход

Как правило, стоимость торгово-офисных помещений, не имеющих отдельного входа, ниже стоимости аналогичных объектов, имеющих отдельный вход.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2025 г., результаты которого опубликованы под ред. Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025» (Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 6.3. Значения корректировок на отдельный вход для ставок аренды офисной недвижимости

Таблица 337. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Источник: под ред. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. 2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов

Корректировка на расположение помещений в здании

Расположение объектов коммерческой недвижимости на разных этажах прямо влияет на их удельную стоимость. Как правило, стоимость помещений, расположенных в подвале (цоколе), ниже стоимости помещений, расположенных в надземных этажах – такова тенденция на рынке.

В случае, когда оцениваемое помещение и объект-аналог расположены на нескольких этажах, корректировка определяется индивидуально. Расчет корректировки основывается на удельном весе площади конкретного этажа в общей площади объекта недвижимости и проводится в несколько этапов:

1) Определение поправочного коэффициента для каждого этажа (общий поправочный коэффициент определяется как сумма коэффициентов для каждого этажа);
2) Расчет доли этажа в общей площади объекта недвижимости;
3) Расчет удельного веса корректировки для каждого этажа (деление поправочного коэффициента этажа на общий поправочный коэффициент);
4) Определение удельного веса этажа (произведение доли этажа на удельный вес корректировки этого же этажа);
5) Определение итогового удельного веса объекта недвижимости (сумма удельных весов этажей);
6) Расчет итоговой корректировки на расположение, согласно следующей формуле:

$$К_{эт} = [(У_{Об} / У_{Ан}) – 1] * 100\%,$$

где:

$К_{эт}$ – корректировка на расположение помещений, %;

$У_{Об}$ – коэффициент итогового удельного веса Объекта оценки;

$У_{Ан}$ – коэффициент итогового удельного веса объекта-аналога.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2025 г., результаты которого опубликованы под ред. Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025» (Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России. Рассчитанные корректировки с применением результатов проведенного исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 6.4. Корректирующие коэффициенты на расположение помещений в здании для аренды офисной недвижимости

Показатель	Среднее значение
Площадь 1 этажа, кв. м	1
Площадь 2 этажа и выше, кв. м	0,93
Площадь цоколя, кв. м	0,86
Площадь подвала, кв. м	0,81

Источник: под ред. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. 2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов

Таблица 6.5. Поправочные коэффициенты на расположение помещений в здании

Наименование	Расчетный показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м		364,3	160,0	235,0	222,0	380,0
Площадь 1 этажа, кв. м	1	127,9	160,0	0,0	0,0	0,0
Площадь 2 этажа и выше, кв. м	0,93	236,4	0,0	235,0	222,0	380,0
Площадь цоколя, кв. м	0,86	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Площадь подвала, кв. м	0,81	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля 1 этажа		0,351	1,000	0,000	0,000	0,000
Доля 2 этажа и выше		0,649	0,000	1,000	1,000	1,000
Доля цоколя		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля подвала		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Удельный показатель коэффициента		0,955	1,000	0,930	0,930	0,930
Итоговая корректировка на расположение			**-4,5%**	**2,6%**	**2,6%**	**2,6%**

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, проведенного в 2025 г., результаты которого опубликованы под ред. Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025» (Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода). Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 116 профессиональных оценщиков из 53 населенных пунктов и 160 специалистов залоговых служб банков из 52 населенных пунктов России.

Таблица 6.6. Значения корректировок на состояние внутренней отделки для ставок аренды офисной недвижимости (по среднему значению)

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

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	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**	1,20	1,34	1,53
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,83	**1,00**	1,11	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,90	**1,00**	1,14
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,79	0,87	**1,00**

Сергей Валерьевич

Источник: под ред. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости. 2025 г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов

Корректировка на наличие коммунальных платежей в составе ставки аренды

При заключении договора аренды состав арендной ставки указывается в двух вариантах. В первом случаем, арендная ставка не включает коммунальные платежи полностью или частично. Во втором случае, коммунальные платежи входят в состав арендной ставки.

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025» (Операционные расходы для коммерческой недвижимости).

Таблица 6.7. Значение корректировки на состав арендной ставки для офисной недвижимости

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%**

Источник: Лейфер Л, А., Справочник оценщика недвижимости, 2025 г., Операционные расходы для коммерческой недвижимости

Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды

Корректировка определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. в «Справочнике оценщика недвижимости - 2025» (Операционные расходы для коммерческой недвижимости).

Таблица 6.8. Значение корректировки на состав арендной ставки для офисной недвижимости

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%**

Источник: Лейфер Л, А., Справочник оценщика недвижимости, 2025 г., Операционные расходы для коммерческой недвижимости

6.6.4. Результаты определения рыночной стоимости нежилых помещений, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации **4-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости арендной платы. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблицах ниже.

Таблица 6.9. Расчет рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
1	Объект	Нежилые помещения	Нежилые помещения		Нежилые помещения		Нежилые помещения		Нежилые помещения	
2	Описание объекта	Нежилые помещения. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилые помещения. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути		Нежилые помещения. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути		Нежилые помещения. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути		Нежилые помещения. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	
3	Источник информации	Данные заказчика и результаты осмотра	Электронная доска бесплатных объявлений "Циан", www.cian.ru, т. 8 915 314-50-41		Электронная доска бесплатных объявлений "Циан", www.cian.ru, т. 8 985 587-97-86		Электронная доска бесплатных объявлений "Циан", www.cian.ru, т. 8 923 076-00-79		Электронная доска бесплатных объявлений "Циан", www.cian.ru, т. 8 910 437-68-28	
4	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/329938294/		https://www.cian.ru/rent/commercial/328165513/		https://www.cian.ru/rent/commercial/293668160/		https://www.cian.ru/rent/commercial/328022360/	
5	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м. в год	-	**13 125**		**11 311**		**15 000**		**13 115**	
6	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%	Право аренды	0,0%
7	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	-7,6%	Предложение	-7,6%	Предложение	-7,6%	Предложение	-7,6%
8	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%	Рыночные	0,0%
9	Период предложения	Июнь 2026	Июнь 2026	0,0%	Июнь 2026	0,0%	Июнь 2026	0,0%	Июнь 2026	0,0%
10	Местоположение	г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Северное Тушино, ул. Планерная, д. 22, корп. 2, помещение 1/1	Москва, ул. Долгова, 6/1	0,0%	Москва, ул. Василия Петушкова, 3С1	0,0%	Москва, ул. Водников, 2	0,0%	Москва, Планерная ул., 6К2	0,0%
11	Удаленность от станции метро, мин	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	Более 15 мин (транспортная доступность)	8,0%	Более 15 мин (транспортная доступность)	8,0%	От 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,0%	До 5 мин.	-18,0%
12	Общая площадь, кв. м	364,3	160,0	-4,8%	235,0	-2,6%	222,0	-2,9%	380,0	0,3%
13	Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	0,0%	Хорошее состояние	0,0%	Хорошее состояние	0,0%	Хорошее состояние	0,0%
14	Расположение помещений в здании	1 этаж - 127,9 кв. м. 2 этаж и выше - 236,4 кв. м.	1 этаж	-4,5%	3 этаж	2,6%	2 этаж	2,6%	2 этаж	2,6%
15	Наличие/отсутствие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	-10,0%	Отсутствует	0,0%	Отсутствует	0,0%	Присутствует	-10,0%
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%
17	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%
18	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	0,0%	Типовой ремонт	0,0%	Типовой ремонт	0,0%	Типовой ремонт	0,0%
19	Наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе ставки аренды	Отсутствует	Отсутствует	0,0%	Присутствует	-13,0%	Присутствует	-13,0%	Присутствует	-13,0%
20	Наличие/отсутствие эксплутационных расходов в составе ставки аренды	Отсутствует	Отсутствует	0,0%	Присутствует	-14,2%	Присутствует	-14,2%	Отсутствует	0,0%
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-		35,0%		48,0%		40,4%		51,5%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-		2,86		2,08		2,48		1,94
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			30,56%		22,24%		26,46%		20,74%
22	**Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м в год**			**10 710**		**8 424**		**10 308**		**8 006**
Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м. в год										**9 535**

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на сравнительном подходе к оценке, Исполнитель получил результат, который позволяет прийти к мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Аренда сопоставимых объектов позволяет оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

7.2. Согласование результатов

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки

	ID Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды, определенная в рамках сравнительного подхода без учета НДС (22%), руб./кв. м в год	Итоговая рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды без учета НДС (22%), руб. в год	Итоговая рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды, определенная в рамках сравнительного подхода без учета НДС (22%), руб./кв. м в месяц	Итоговая рыночная стоимость арендной платы на условиях договора аренды без учета НДС (22%), руб. в месяц
1	г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Северное Тушино, ул. Планерная, д. 22, корп. 2, помещение 1/1	364,30	9 535	3 473 601	795	289 467

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, утвержденных приказом №200 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «14» апреля 2022 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО»;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-90047769 от 15.04.2025 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2015 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 26.06.2016 г.;
- копия Технического описания от 27.10.2022 г.;
- копия Поэтажного плана;
- Информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков».

Научная литература:

- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», г. Санкт-Петербург, 2000 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2025 г.;
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. «Справочник оценщика недвижимости», г. Н. Новгород, 2023 г.;

- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.

Информационно-аналитические материалы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- https://multilisting.su/;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru;
- www.realto.ru;
- www.cian.ru;
- www.theproperty.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-202-26 ОТ 08.06.2026

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА АПХИЛЛ
+7 (495) 22-777-92 www.uphill.ru info@uphill.ru
109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2

Доверенность № П2-26

г. Москва

09.01.2026 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает **Рощина Петра Константиновича**, имеющего паспорт серии 4514, номер 581792, выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по Району Арбат, дата выдачи 19.06.2014, код подразделения 770-003, зарегистрирован по адресу г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 22, корп. 1, кв. 16:

1. Подписывать, заключать, изменять контракты, договоры на проведение оценки объектов оценки, договоры на проведение рецензионного исследования, задания на проведение оценки, дополнительные соглашения к договорам на проведение оценки, консультационно-аналитические записки по описанию объектов оценки, акты приема-передачи, акты сдачи-приёмки оказанных услуг по договорам на проведение оценки, счета-фактуры, УПД, счета на оплату или приходные кассовые ордеры по договорам на проведение оценки, соглашения о расторжении договоров, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках оценочной деятельности ООО «Апхилл».

2. Подписывать от имени ООО «Апхилл» отчёты об оценке, краткие экспертные заключения об оценке, заключения специалиста, рецензии, информационные письма, коммерческие предложения, ответы на запросы.

3. Передавать и получать от имени Общества имущество, продукцию, изделия или материальные ценности, изготовленные для Общества или от его имени. Подписывать акты приема-передачи, счета-фактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.

4. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2029 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл» _____ **Сёмин Алексей Александрович**

РОСГОССТРАХ 0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС, TELE2 ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ RGS.RU

г. Москва «24» сентября 2025 г.

СЕРТИФИКАТ
к ДОГОВОРУ № 132/25/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 132/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность ООО «Апхилл» на следующих условиях:

1. **СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»**

Адрес местонахождения: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1.
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.
Банковские реквизиты:
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН:1027739049689
Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)
Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187

2. **СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Апхилл»**

Адрес местонахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
ИНН: 7708706445, ОГРН: 1097746622643
Расч. счёт: 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК»,
Корр. счет: 30101810200000000593, БИК: 044525593

3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

4. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:
4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,
а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4.2 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

5.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
5.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) договора страхования:	100 000 000,00 руб.

5.3. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

6. **СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

С 0.00 часов «03» октября 2025 г. по 24.00 часа «02» октября 2026 г.
Все остальные условия по страхованию ответственности ООО «Апхилл» применяются в соответствии с Договором № 132/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами
Департамента страхования непромышленных рисков
Блока корпоративного страхования
(на основании доверенности № 23-05/1290 от 22.08.2024 г.)

М.П. Федосова А.Ю.

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

ИНН 772326288367

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.10.2016г., регистрационный № 70
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «16» марта 2024г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

0661

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

РОСГОССТРАХ

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС, TELE2 ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ RGS.RU

г. Москва

«24» сентября 2025 г.

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ № 133/25/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 133/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Вусова Александра Владимировича на следующих условиях:

1. **СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»**

Адрес местонахождения: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1.
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.
Банковские реквизиты:
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН:1027739049689
Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)
Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187

2. **СТРАХОВАТЕЛЬ: Вусов Александр Владимирович**

Адрес местонахождения: г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89
Паспортные данные: Паспорт РФ 45 08 765200 выдан 11.09.2006 г. ОВД района Марьинский парк города Москвы
Код подразделения 772-083
ИНН: 772326288367

3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

4. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:
4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

5.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
5.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:	**30 000 000,00 руб.**

5.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб

6. **СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

С 0.00 часов «03» октября 2025 г. по 24.00 часа «02» октября 2026 г.
Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Вусова Александра Владимировича в соответствии с Договором № 133/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами
Департамента страхования непромышленных рисков
блока корпоративного страхования
(на основании доверенности №23-06/1290 от 22.08.2024 г.)

_____ Федосова А.Ю.

М.П.

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 040973-1 от 10.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», № 043703-3 от 30.08.2024 по направлению «Оценка бизнеса», № 044410-2 от 27.09.2024 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Образование:

Диплом ВСГ 0196829 выдан 27.06.2008, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» (высшее оценочное)

Свидетельство 5558 выдано 16.10.2012, ФГБОУ ВО «Московский государственный университет технологии и управления имени К.Г. Разумовского» (повышение квалификации в области оценки)

Место и характер работы: ООО «Апхилл» (основное), ООО «ЭКСПЕРТ-СТОЛИЦА» (совместительство)

Общий трудовой стаж (лет) – 18

Стаж в оценочной деятельности (лет) – 15

Информация о количестве подписанных отчетов об оценке за последние два года: 2023 г. - 460 отчетов (движимое имущество-244, недвижимость-110, предприятие или его часть-46, другие виды оценки по фсо №10-34, другие виды оценки по фсо №7-17, нематериальные активы-9), 2024 г. - 506 отчетов (движимое имущество-215, недвижимость-175, предприятие или его часть-51, другие виды оценки по фсо №10-42, другие виды оценки по фсо №7-21, нематериальные активы-2), 2025 г. (I квартал) - 109 отчетов (недвижимость-57, движимое имущество-37, предприятие или его часть-7, другие виды оценки по фсо №10-5, другие виды оценки по фсо №7-1, другие виды оценки по фсо №8-1, нематериальные активы-1), 2025 г. (II, III кварталы) – сведения отсутствуют.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 27.05.2019 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 27.05.2019 г. по 26.06.2019 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об

оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 27ДК от 26.07.2019 г. принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 27.07.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 30.07.2020 г. по 21.08.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились частично. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 39ДК от 02.09.2020 г. принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 23.11.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 25.11.2020 г. по 22.12.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Учитывая, что оценщик Вусов А.В. добровольно устранил подтверждённые актом проверки нарушения до завершения проверки и заседания Дисциплинарного комитета, принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 05.07.2024 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 11.07.2024 г. по 02.08.2024 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 111ДК от 21.08.2024 г. принято решение Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Вусова А.В. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановой проверки нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчет у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленный отчет об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчета об оценке, содержащего нарушения, и передачи исправленного отчета заказчику в срок не позднее 20.09.2024 г. Согласно протоколу заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 114ДК от 09.10.2024 г. решение Дисциплинарного комитета о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предписания считать исполненным, завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Вусова А.В.

Плановая проверка деятельности оценщика проводилась с 14.03.2018 г. по 14.03.2018 г. (пройдена), с 04.12.2020 г. по 29.12.2020 г. (пройдена) и с 03.07.2023 г. по 31.07.2023 г. (пройдена). Информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» октября 2025 г.
Дата составления выписки «10» октября 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков» М.А. Скатов

М.П.





ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 0991 27 июня 2008 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г.Москва

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия (МФПА)"

ДИПЛОМ

ВСГ 0196829

Решением Государственной аттестационной комиссии

от *16 июня 2008* года

ВУСОВУ

Александру Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности
"Финансы и кредит"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Фамилия, имя, отчество
Вусов Александр Владимирович

Дата рождения **15 января 1986 года**

Предыдущий документ об образовании

аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году

Вступительные испытания **прошел**
Поступил(а) в

2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма)

Завершил(а) обучение в

2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление/специальность **Финансы и кредит**

Специализация **Оценка собственности**

Курсовые работы:
Создание предпринимательской фирмы, отлично
Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично

г. Москва

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ

№ **ВСГ 0196829**

0991
(регистрационный номер)

27 июня 2008 года
(дата выдачи)

Решением Государственной аттестационной комиссии

от **16 июня 2008** года

присуждена

Квалификация
ЭКОНОМИСТ

Практика:

Производственная практика, 4 недели, зачтено
Преддипломная практика, 8 недель, зачтено

Итоговые государственные экзамены:

Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Ректор
Декан
Секретарь

М П

Продолжение см. на обороте

Документ содержит количество листов

Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Быкову Александру Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" октября 2012 г. по "16" октября 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете технологий и управления им. К.Г. Разумовского
(полное наименование учреждения (предприятия) дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия, организации)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

М.П. Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2012

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040973-1 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вусову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » июля 20 27 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-202-26 ОТ 08.06.2026

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.04.2025, поступившего на рассмотрение 15.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591
Номер кадастрового квартала:	77:08:0003005
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2812/8; Условный номер 89475
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Тушино, улица Планерная, дом 22, корпус 2, помещение 1/1
Площадь:	3985,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0, Техническое подполье № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	243541005.5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0003005:1084
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591

Сведения о кадастровом инженере:	Непочатых Анастасия Игоревна, СНИЛС 17181087365, договор на выполнение кадастровых работ от 06.10.2022 № 7672022, дата завершения кадастровых работ: 12.01.2023
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Воронкова Антонина Алексеевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	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 77-77/012-77/012/069/2015-8/1 28.12.2015 16:37:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	08.07.2024 14:44:45
	номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/060/2024-19
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2024 по 30.06.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ОКРУГ", ИНН: 7703803336
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды федерального недвижимого имущества, № А 807/24, выдан 01.07.2024, дата государственной регистрации: 08.07.2024, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/060/2024-20
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769			
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	26.03.2024 18:30:48
		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/060/2024-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.01.2024 по 09.01.2029
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ОКРУГ", ИНН: 7703003336
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды федерального недвижимого имущества, № А68/24, выдан 10.01.2024, дата государственной регистрации: 26.03.2024, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/060/2024-18 Дополнительное соглашение к договору А68/24 аренды федерального недвижимого имущества, № 1, выдан 11.03.2024
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.01.2023 13:27:59

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591

		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/060/2023-15
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.01.2023 по 31.12.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Авиасистемы", ИНН: 7743798600
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды федерального недвижимого имущества, № А 2704/22, выдан 01.01.2023, дата государственной регистрации: 17.01.2023, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/060/2023-16
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.07.2022 19:58:49
		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/051/2022-13
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2022 по 31.05.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВИАСИСТЕМЫ", ИНН: 7743798600
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР аренды федерального недвижимого имущества, № А 1607/22, выдан 01.06.2022, дата государственной регистрации: 02.07.2022, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/051/2022-14

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769

Кадастровый номер: 77:08:0003001:10591

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Федеральное государственное унитарное предприятие Государственный Научно-исследовательский институт гражданской авиации, ИНН: 7712039709	
	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 77-01/00-161/2000-96426 22.11.2000 00:00:00	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	08.07.2024 14:44:45	
		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/060/2024-19	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2024 по 30.06.2029	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ОКРУГ", ИНН: 7703003336	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591

		основание государственной регистрации:	Договор аренды федерального недвижимого имущества, № А 807/24, выдан 01.07.2024, дата государственной регистрации: 08.07.2024, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/060/2024-20
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	26.03.2024 18:30:48
		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/060/2024-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.01.2024 по 09.01.2029
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ОКРУГ", ИНН: 7703003336
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды федерального недвижимого имущества, № А68/24, выдан 10.01.2024, дата государственной регистрации: 26.03.2024, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/060/2024-18 Дополнительное соглашение к договору А68/24 аренды федерального недвижимого имущества, № 1, выдан 11.03.2024
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00F8E3E3E1AE2B4B4FF1E2F7AE1E3F0D

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769			
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.01.2023 13:27:59
		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/060/2023-15
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.01.2023 по 31.12.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Авиасистемы", ИНН: 7743798600
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды федерального недвижимого имущества, № А 2704/22, выдан 01.01.2023, дата государственной регистрации: 17.01.2023, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/060/2023-16
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.07.2022 19:58:49

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591

		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/051/2022-13
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2022 по 31.05.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВИАСИСТЕМЫ", ИНН: 7743798600
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР аренды федерального недвижимого имущества, № А 1607/22, выдан 01.06.2022, дата государственной регистрации: 02.07.2022, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/051/2022-14
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.05.2022 13:23:50
		номер государственной регистрации:	77:08:0003001:10591-77/051/2022-11
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2022 по 12.04.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Округ", ИНН: 7703003336
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды федерального недвижимого имущества, № А 1253/22, выдан 13.04.2022, дата государственной регистрации: 17.05.2022, номер государственной регистрации: 77:08:0003001:10591-77/051/2022-12

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769			
Кадастровый номер:	77:08:0003001:10591		

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 11

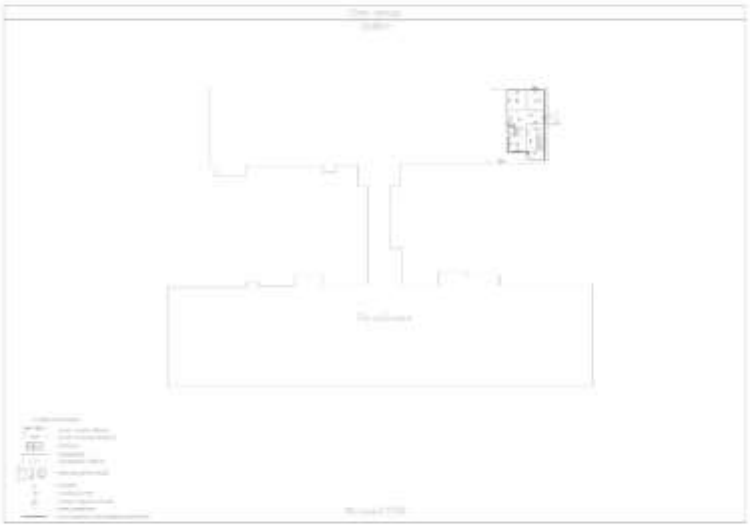
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10591	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025

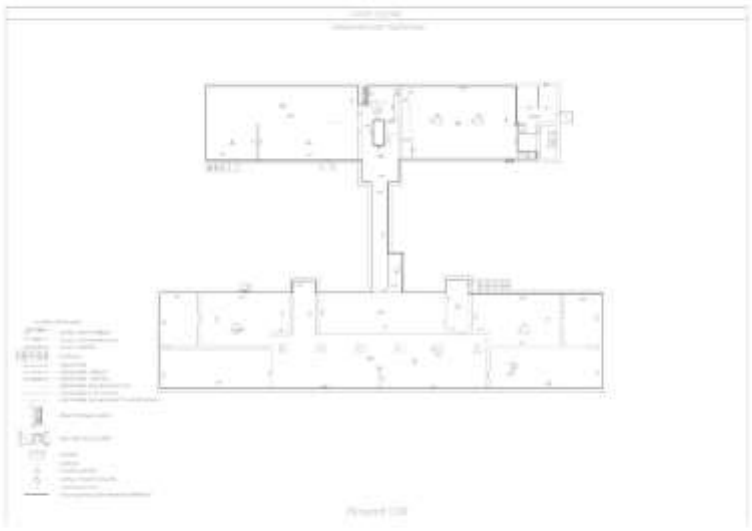
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10591	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1:200

должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР (ДОВЕРЕННОСТЬ) Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 13

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10591	Номер этажа (этажей): 1



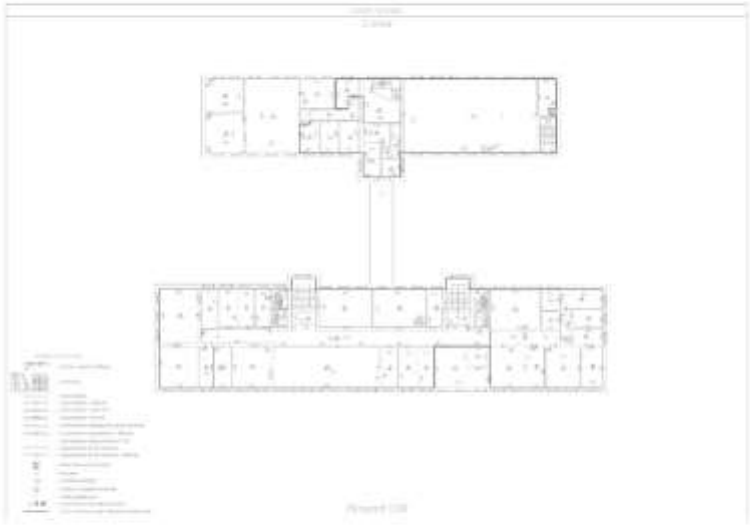
Масштаб 1:200

должность наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 14

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769			
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10591	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1:200

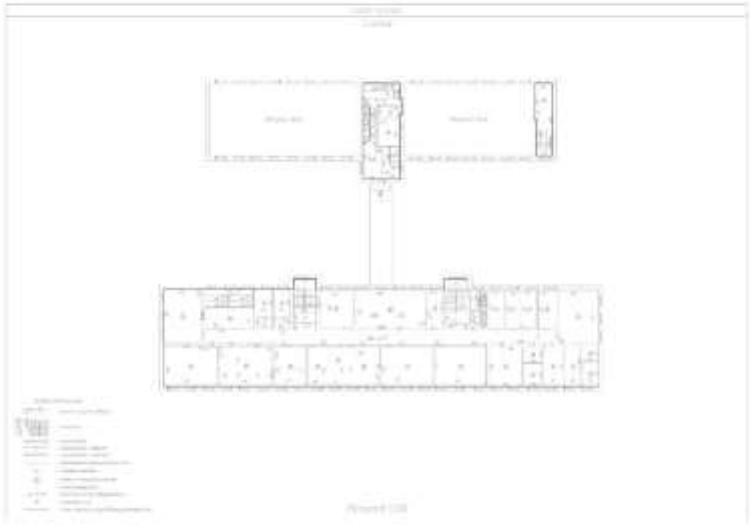
должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 15

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15

15.04.2025г. № КУВИ-001/2025-90047769	
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10591	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1:200

должность наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 24.10.2025	инициалы, фамилия

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 28.12.2015

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1

• Выписка из реестра федерального имущества от 09.11.2015 №2775/132, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:08:0003001:10591

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 859,9 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж техподполье, помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 3, 6, с 9 по 39, с 41 по 74; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 10, с 12 по 34; помещение II - комнаты с 1 по 10, с 14 по 19; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 40; помещение II - комнаты с 1 по 10; помещение III - комната 1 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Планерная, д.22, корп.2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/069/2015-8/1

Государственный регистратор _____ Зезюкина О. И.

(подпись, м.п.)

77-77/012-77/012/069/2015-8/1

КОПИЯ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 26 ИЮЛ 2016

Документы-основания: • ДОГОВОР номер: 01-12/2168 от "30" декабря 1996 г. ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РФ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ;
РАСПОРЯЖЕНИЕ номер: 968-Р от "16" августа 1996 г. ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РФ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ;
РАСПОРЯЖЕНИЕ номер: 601-Р от "29" июня 1998 г. МИНИСТЕРСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие Государственный научно-исследовательский институт гражданской авиации, ИНН: 7712039709, ОГРН: 1037739013620

Вид права: Хозяйственное ведение
Кадастровый(условный) номер: 77:08:0003001:10591
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 859,9 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж техподполье, помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 3, 6, с 9 по 39, с 41 по 74; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 10, с 12 по 34; помещение II - комнаты с 1 по 10, с 14 по 19; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 40; помещение II - комнаты с 1 по 10; помещение III - комната 1 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Планерная, д.22, корп.2.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" ноября 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/00-161/2000-96426

Государственный регистратор Лигай В. О.

(подпись, м.п.)

77-01/00-161/2000-96426

БЮРО ГОРОДСКОГО КАДАСТРА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Бюро городского кадастра»
115114 г. Москва, проезд Павелецкий 2-й, д. 5, стр. 1, офис 6-11, эт. 6.
ИНН 7706771819 ОГРН 1127746234417

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

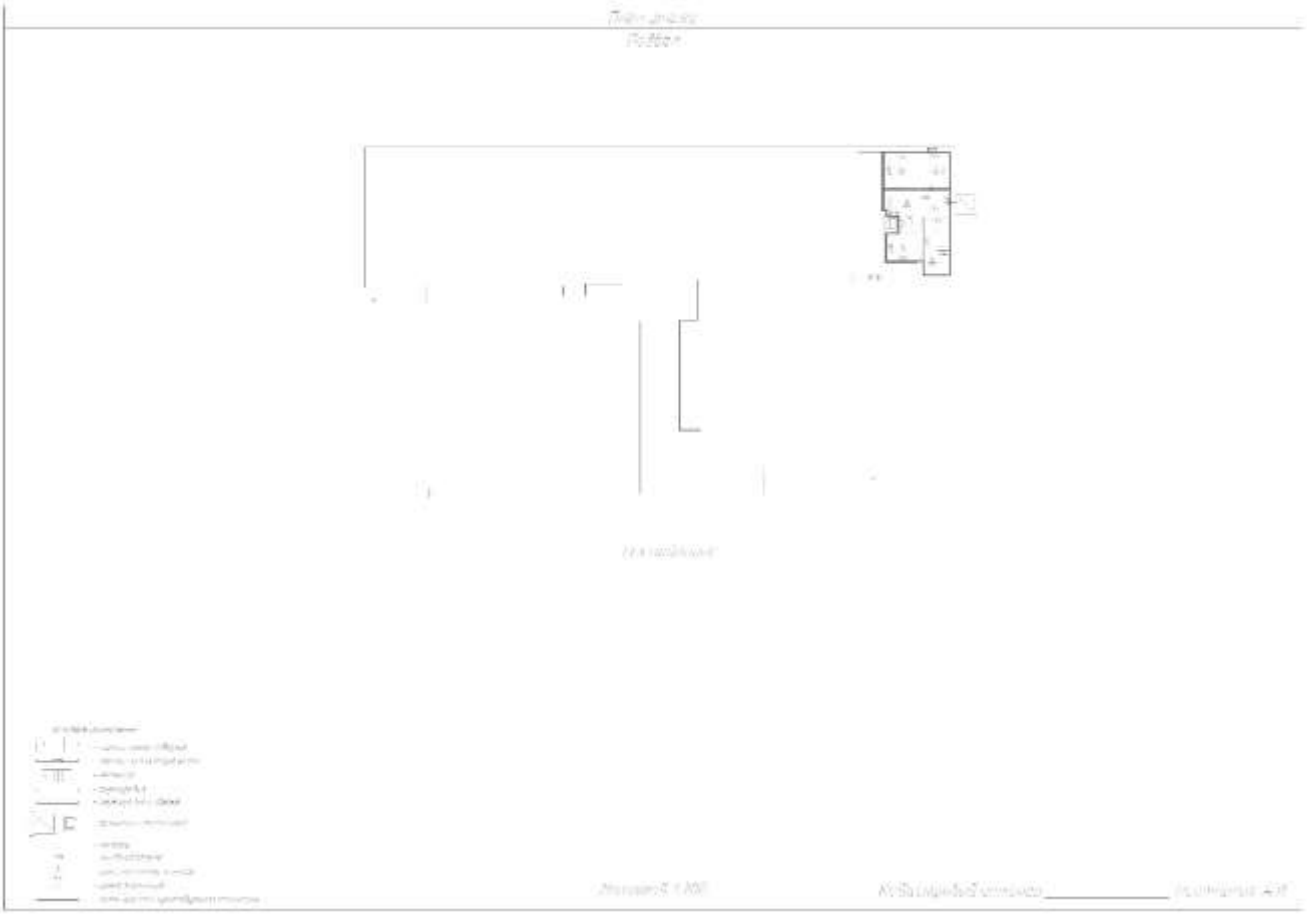
Помещение
(наименование объекта недвижимости)

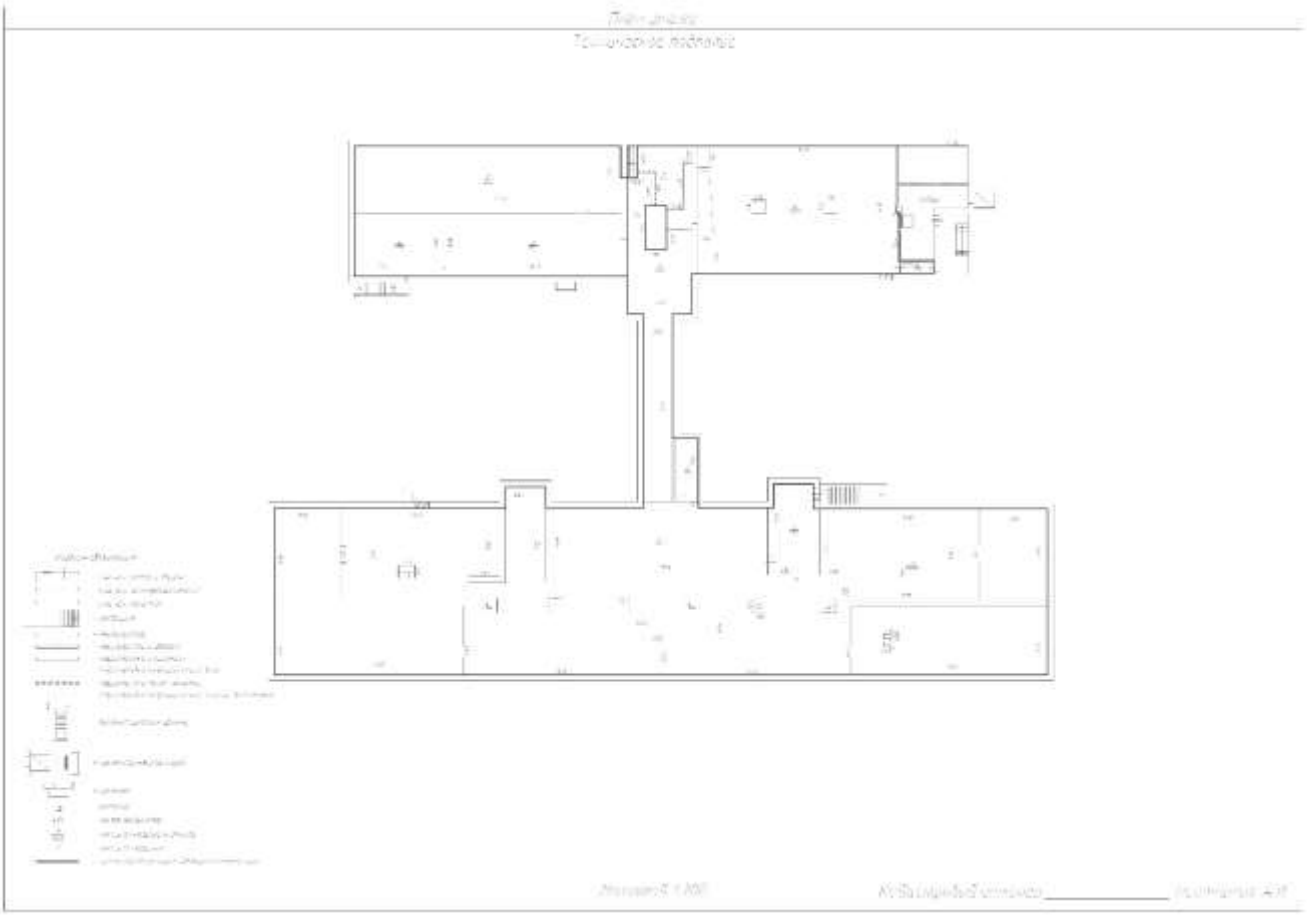
Адрес (местоположение) объекта капитального строительства

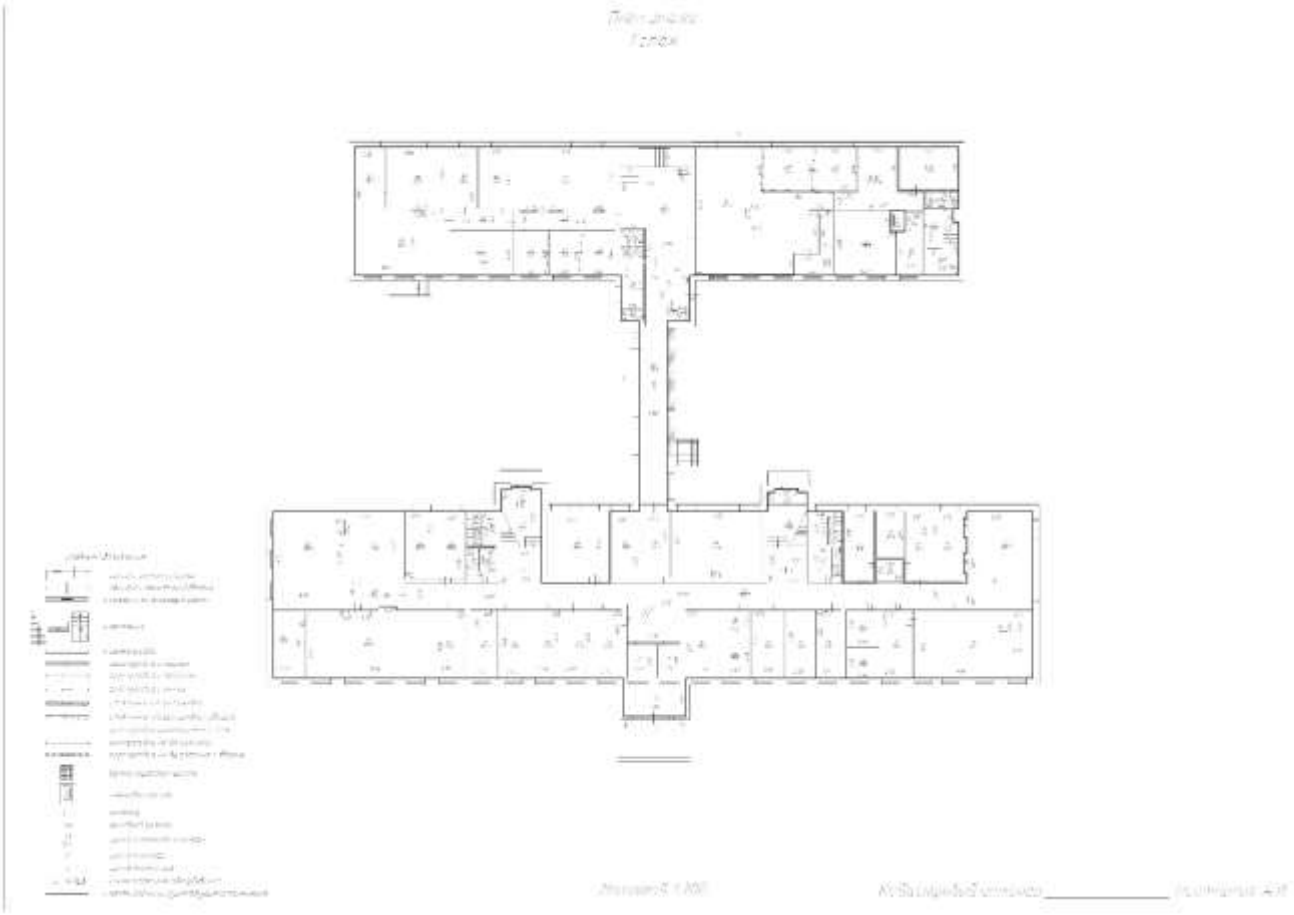
Субъект Российской Федерации	*город Москва*	
Район	*Северо-Западный административный округ*	
Муниципальное образование	Тип	*муниципальный округ*
	Наименование	*Северное Тушино*
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д)	Тип	*улица*
	Наименование	*Планерная*
Номер дома	*22*	
Номер корпуса	*2*	
Номер строения		
Номер помещения		
Литера		
Иное описание местоположения	*125481 Москва, ул Планерная, д 22, корп 2, подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж техподполье,помещение II - комнаты с 1 по 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 3, 6, с 9 по 39, с 41 по 74; этаж 2,помещение I - комнаты с 1 по 10, с 12 по 34; помещение II - комнаты с 1 по 10, с 14 по 19*	
Кадастровый номер	*77:08:0003001:10591*	
Инвентарный номер	*2812/8*	
Условный номер	*89475*	

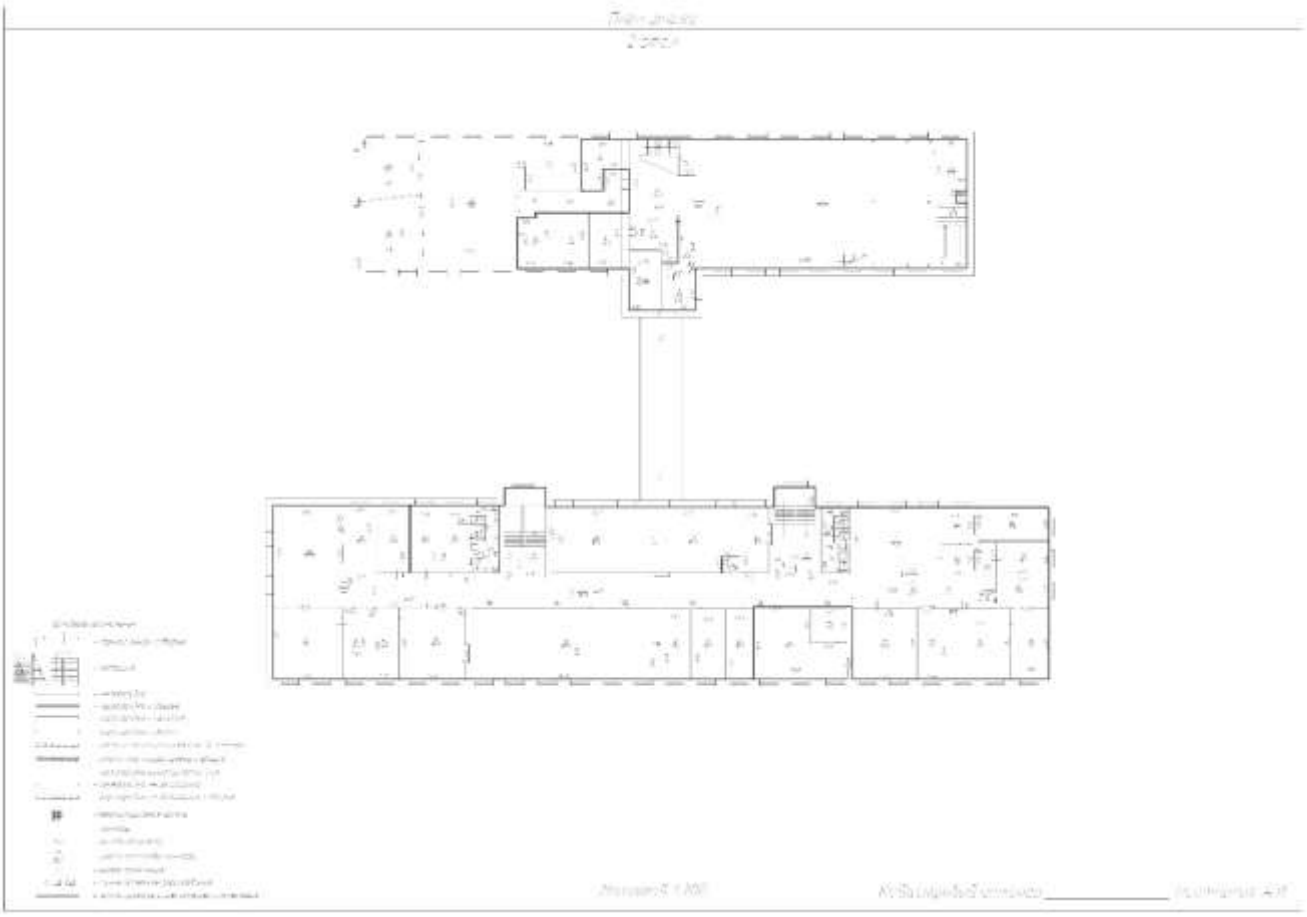
Техническое описание составлено по состоянию на "29" сентября 2022 г.

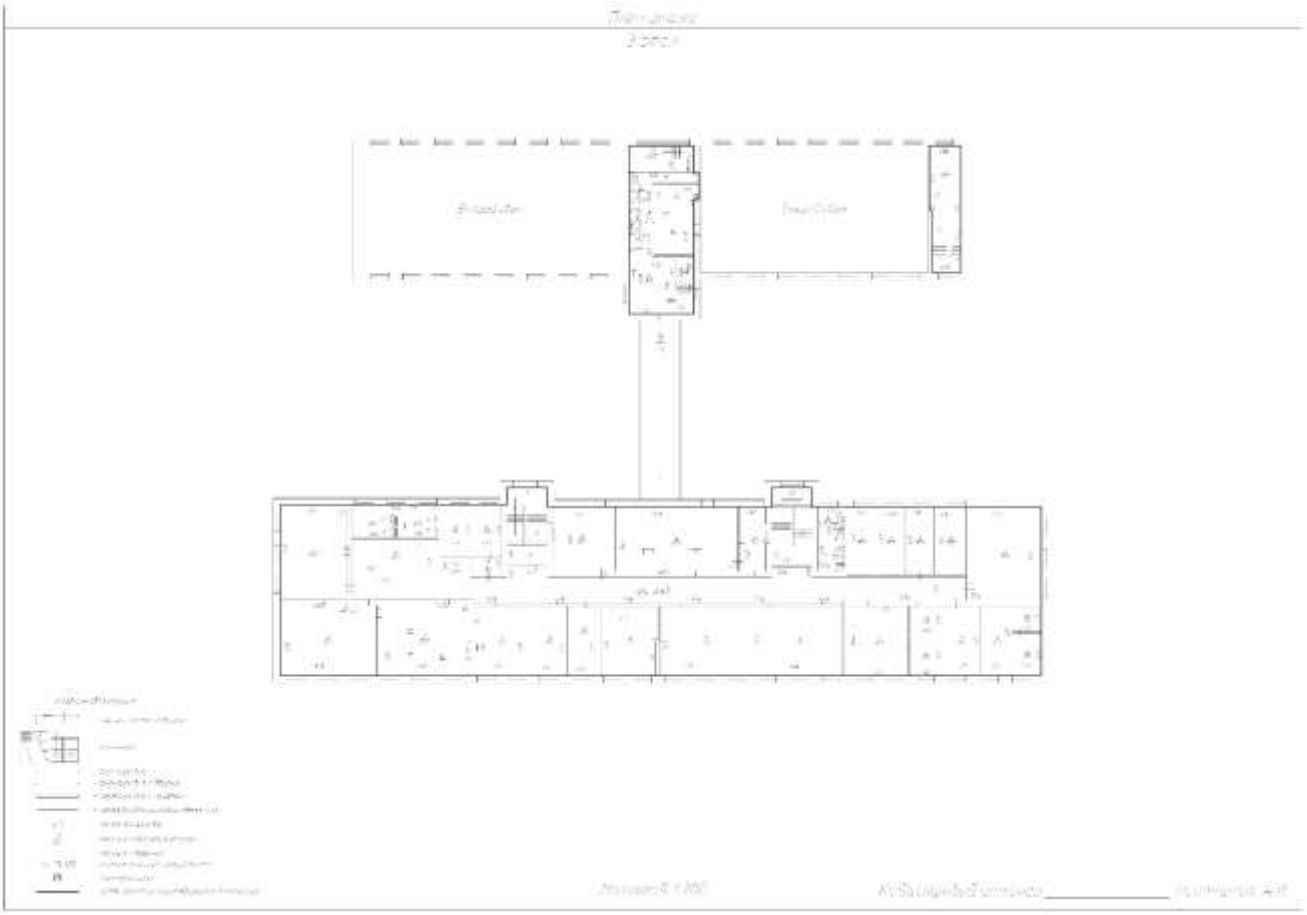
Кадастровый инженер _____ А.И. Непочатых
М.П. *подпись* *(И.О.Фамилия)*











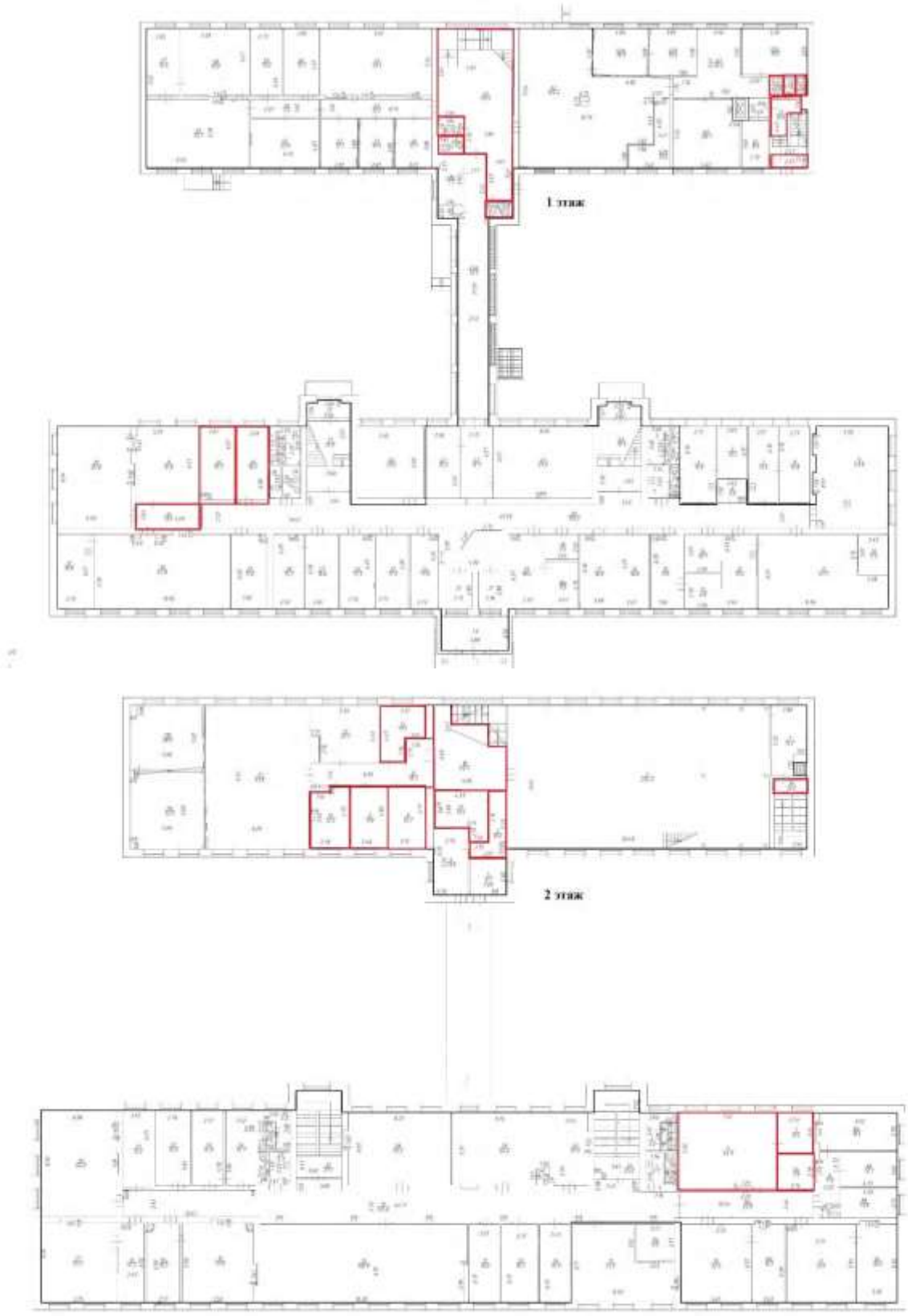
Экспликация									
Адрес (местоположение): город Москва, внутригородская территория города федерального значения муниципальный округ Северное Тушино, улица Планерная, дом 22 корпус 2									
№ Этажа	№ Помещения	№ Комнат	Функциональное назначение помещения	Формула подсчета площади	Общая площадь помещения	В том числе площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру, м
						Основная	Вспомогательная	Лоджий, балконов, террас, веранд	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Подвал	I	1	Нежилое		8,4	8,4			
		2			8,5	8,5			
		3			16,2	16,2			
		4			7,8	7,8			
		5			14,0	14,0			
				ИТОГО:	**54,9**	**54,9**			
				ИТОГО ПО ЭТАЖУ:	**54,9**	**54,9**			
Техническое подполье	II	1	Нежилое		910,4	910,4			
		6			114,1	114,1			
		7			27,9	27,9			
		8			122,1	122,1			
		9			87,3	87,3			
		10			44,0	44,0			
		11			122,2	122,2			
		12			195,0	195,0			
		12а			3,1	3,1			
		13			11,2	11,2			
				ИТОГО:	**1637,3**	**1637,3**			
				ИТОГО ПО ЭТАЖУ:	**1637,3**	**1637,3**			
1	I	1			4,6	4,6			
		1а			0,5	0,5			
		2			1,6	1,6			
		3			5,2	5,2			
		3а			1,5	1,5			
		3б			1,5	1,5			
		6			5,0	5,0			
		9			53,8	53,8			
		10			7,4	7,4			
		11			57,7	57,7			
		12			15,6	15,6			
		13			6,8	6,8			
		14			10,7	10,7			
		15			9,9	9,9			
		16			16,8	16,8			
		17			16,8	16,8			
		18			5,4	5,4			
		18а			11,2	11,2			
		19			18,6	18,6			
		20			150,2	150,2			
		21			6,3	6,3			
		22			6,2	6,2			
		23			17,2	17,2			
		24			17,0	17,0			
		25			17,3	17,3			
		26			17,3	17,3			
		27			16,6	16,6			
		28			15,7	15,7			
		29			17,0	17,0			
		30			65,8	65,8			
		31			16,8	16,8			
		32			54,9	54,9			
		33			13,4	13,4			

		34			31,8	31,8			
		35			15,7	15,7			
		36			16,4	16,4			
		37			5,1	5,1			
		37а			1,1	1,1			
		37б			1,2	1,2			
		38			1,4	1,4			
		39	Нежилое		4,9	4,9			
		41			15,5	15,5			
		42			14,7	14,7			
		43			49,2	49,2			
		45			59,5	59,5			
		45а			50,2	50,2			
		46			1,7	1,7			
		48			1,8	1,8			
		48а			7,5	7,5			
		49			2,4	2,4			
		49а			2,3	2,3			
		50			11,7	11,7			
		51			10,9	10,9			
		52			12,1	12,1			
		53			12,2	12,2			
		54			22,0	22,0			
		55			50,1	50,1			
		56			7,4	7,4			
		57			14,6	14,6			
		58			31,0	31,0			
		59			15,0	15,0			
		60			15,7	15,7			
		61			51,1	51,1			
		62			104,4	104,4			
		62а			19,3	19,3			
		62б			15,6	15,6			
		62в			12,6	12,6			
		63			26,4	26,4			
		63а			19,0	19,0			
		64			28,7	28,7			
		65			8,9	8,9			
		65а			2,3	2,3			
		66			1,0	1,0			
		67			1,4	1,4			
		68			1,0	1,0			
		69			19,9	19,9			
		70			5,2	5,2			
		71			19,9	19,9			
		72			5,0	5,0			
		73			10,6	10,6			
		74			2,5	2,5			
				ИТОГО:	**1522,2**	**1522,2**			
				ИТОГО ПО ЭТАЖУ:	**1522,2**	**1522,2**			
2	I	1			4,7	4,7			
		2			0,4	0,4			
		3			1,5	1,5			
		4			5,2	5,2			
		4а			1,2	1,2			
		4б			1,3	1,3			
		5			44,9	44,9			
		5а			7,6	7,6			
		7			8,5	8,5			
		8			11,0	11,0			
		8а			18,4	18,4			
		8б			14,1	14,1			
		8в			13,8	13,8			
		9			31,0	31,0			
		9а			18,3	18,3			
		10			32,5	32,5			
		10а			16,1	16,1			
		12			16,0	16,0			

		13			100,9	100,9			
		15			33,8	33,8			
		15а			16,2	16,2			
		16	Нежилое		14,5	14,5			
		17			35,2	35,2			
		19			125,6	125,6			
		19а			25,9	25,9			
		20			54,0	54,0			
		21			15,2	15,2			
		22			16,0	16,0			
		23			14,9	14,9			
		24			14,7	14,7			
		25			4,4	4,4			
		25б			1,8	1,8			
		25в			1,8	1,8			
		26			1,4	1,4			
		27			4,7	4,7			
		28			50,2	50,2			
		29			46,0	46,0			
		29а			1,9	1,9			
		30			14,9	14,9			
		31			25,0	25,0			
		32			23,5	23,5			
		33			16,7	16,7			
		34			14,9	14,9			
				ИТОГО:	**920,6**	**920,6**			
	II	1			13,2	13,2			
		2			234,2	234,2			
		3			10,0	10,0			
		5			8,7	8,7			
		6			13,8	13,8			
		8			14,7	14,7			
		9	Нежилое		11,9	11,9			
		10			12,3	12,3			
		14			11,7	11,7			
		17			13,5	13,5			
		18			40,7	40,7			
		19			14,2	14,2			
				ИТОГО:	**398,9**	**398,9**			
				ИТОГО ПО ЭТАЖУ:	**1319,5**	**1319,5**			
3	I	1			4,8	4,8			
		2			0,4	0,4			
		3			1,4	1,4			
		4			5,7	5,7			
		5			1,2	1,2			
		6			1,2	1,2			
		7			12,7	12,7			
		8			16,3	16,3			
		9			16,3	16,3			
		10			16,4	16,4			
		11			51,6	51,6			
		12			15,3	15,3			
		12а			9,5	9,5			
		12б			5,7	5,7			
		13			18,6	18,6			
		13а			6,8	6,8			
		14			9,9	9,9			
		15			30,7	30,7			
		16			51,7	51,7			
		17			48,1	48,1			
		18			32,1	32,1			
		19	Нежилое		16,6	16,6			
		20			19,7	19,7			
		21			30,4	30,4			
		22			50,5	50,5			
		23			51,1	51,1			
		24			53,8	53,8			
		25			25,8	25,8			

		26			3,3	3,3			
		27			3,4	3,4			
		28			5,6	5,6			
		29			3,4	3,4			
		30			3,4	3,4			
		31			11,6	11,6			
		32			3,7	3,7			
		33			3,7	3,7			
		34			12,0	12,0			
		35			25,3	25,3			
		36			33,4	33,4			
		37			152,9	152,9			
		38			66,6	66,6			
		39			15,5	15,5			
		40			25,4	25,4			
				ИТОГО:	**973,5**	**973,5**			
	II	1			6,8	6,8			
		2			16,9	16,9			
		3			4,1	4,1			
		4			10,3	10,3			
		5	Нежилое		18,5	18,5			
		6			2,9	2,9			
		7			2,0	2,0			
		8			1,2	1,2			
		9			2,0	2,0			
		10			19,8	19,8			
				ИТОГО:	**84,5**	**84,5**			
	III	1	Нежилое		30,7	30,7			
				ИТОГО:	**30,7**	**30,7**			
				ИТОГО ПО ЭТАЖУ:	**1088,7**	**1088,7**			
				ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ:	**5622,6**	**5622,6**			

Выполнил		**Проверил**	
Дата обследования:	26.09.2022 г.	**Дата проверки:**	27.10.2022 г.
Фамилия И.О.	**Подпись**	**Фамилия И.О.**	**Подпись**
Гусев М.С.		Непочатых А.И.	


1 этаж
2 этаж


Второй сВет
Второй сВет
3 этаж

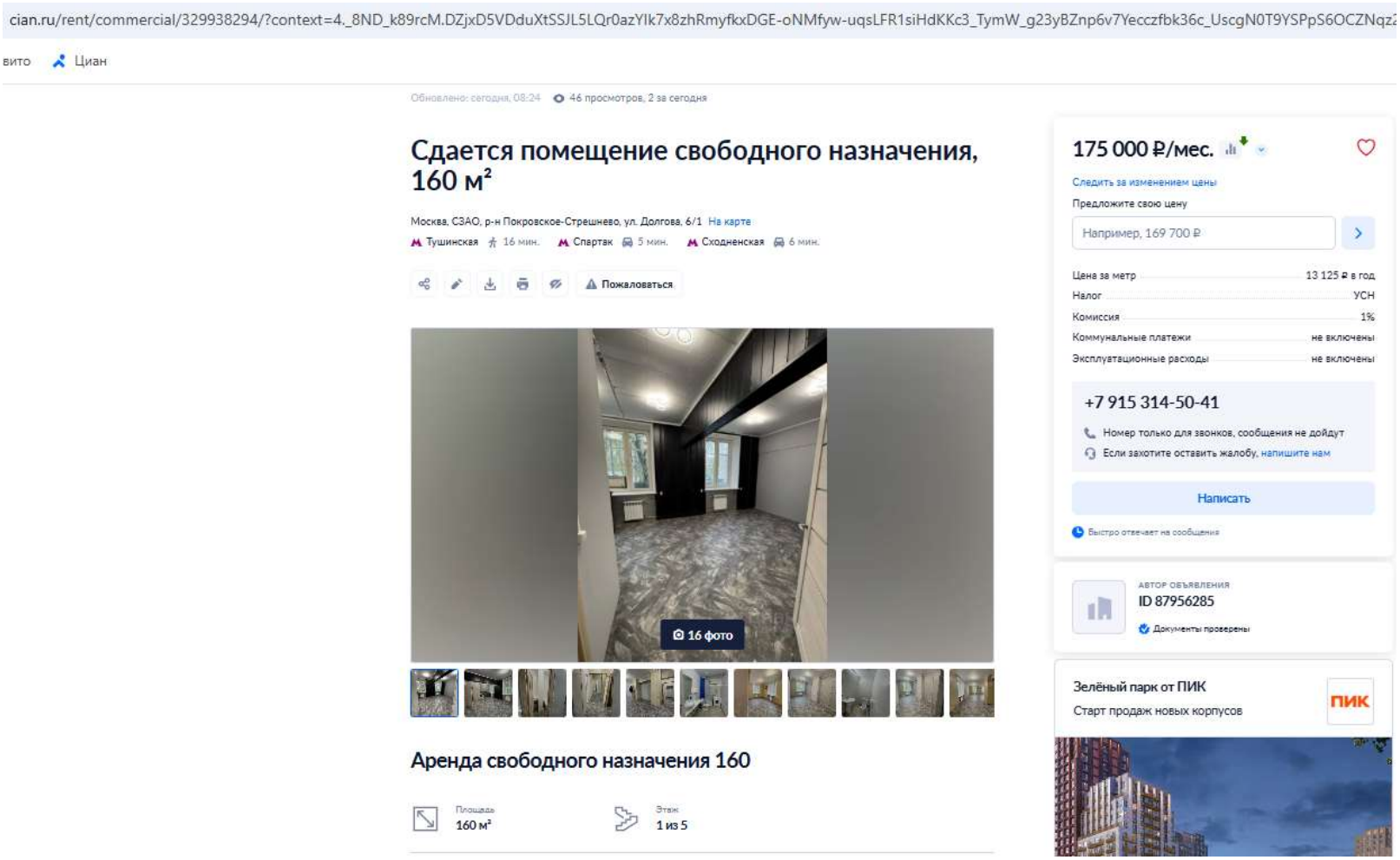
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-202-26 ОТ 08.06.2026

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

https://www.cian.ru/rent/commercial/329938294/



cian.ru/rent/commercial/329938294/?context=4._8ND_k89rcM.DZjxD5VDduXtSSJL5LQr0azYIk7x8zhRmyfkxDGE-oNMfyw-uqsLFR1siHdKKc3_TymW_g23yBZnp6v7Yecczfbk36c_UscgN0T9YSPpS6OCZNqz

вито Циан

Фотографии (16) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 160 м²

АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. СОБСТВЕННИК!

Нежилое помещение СВОБОДНОГО назначения 160 кв. м. на первом этаже пятиэтажного жилого дома.Очень высокий первый этаж- по высоте от земли- уровень второго этажа

Выполнен ремонт помещения: вычищены все старые перегородки и обшивка, стены обшиты евровагонкой, потолки оклеены плиткой

Единое пространство, в котором на сегодня выделены три кабинета по 20-25 кв.м.
Остальное пространство можно также делить удобным способом под запрос аренды (10 высоких, полноценных окон позволяют это сделать оптимальным образом).

Расположен объект в районе с развитой инфраструктурой. Напротив в районная поликлиника -высокий трафик.

16 минут пешком,5 минут на транспорте до м. Тушинская
Расположение входа относительно линии застройки: внутриквартально / вход с дороги

Нежилое помещение:

высота потолков 3,0 м.,

160 кв.м.

электричество 40 кВт (возможно увеличить)

отдельный вход с улицы.

интерент.

парковка - стихийная.

два стояка + первый этаж + ниже подвал - можно провести любые точки, коммуникации по всему помещению.

Позвоните нам, и мы подробно расскажем о возможностях помещения, как бизнес-проекта.

175 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 169 700 ₽

Цена за метр	13 125 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	1%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 915 314-50-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 87956285

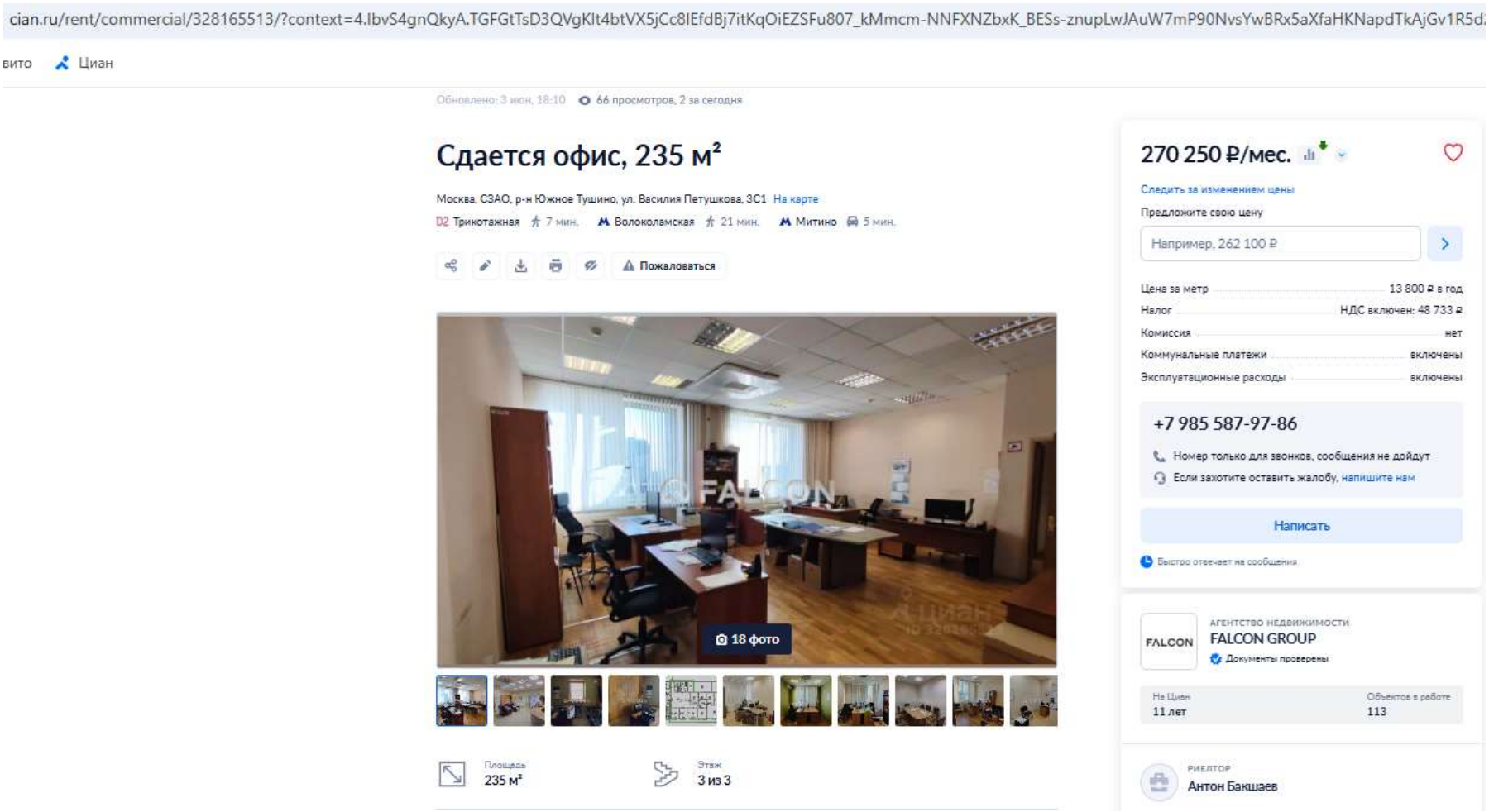
Документы проверены

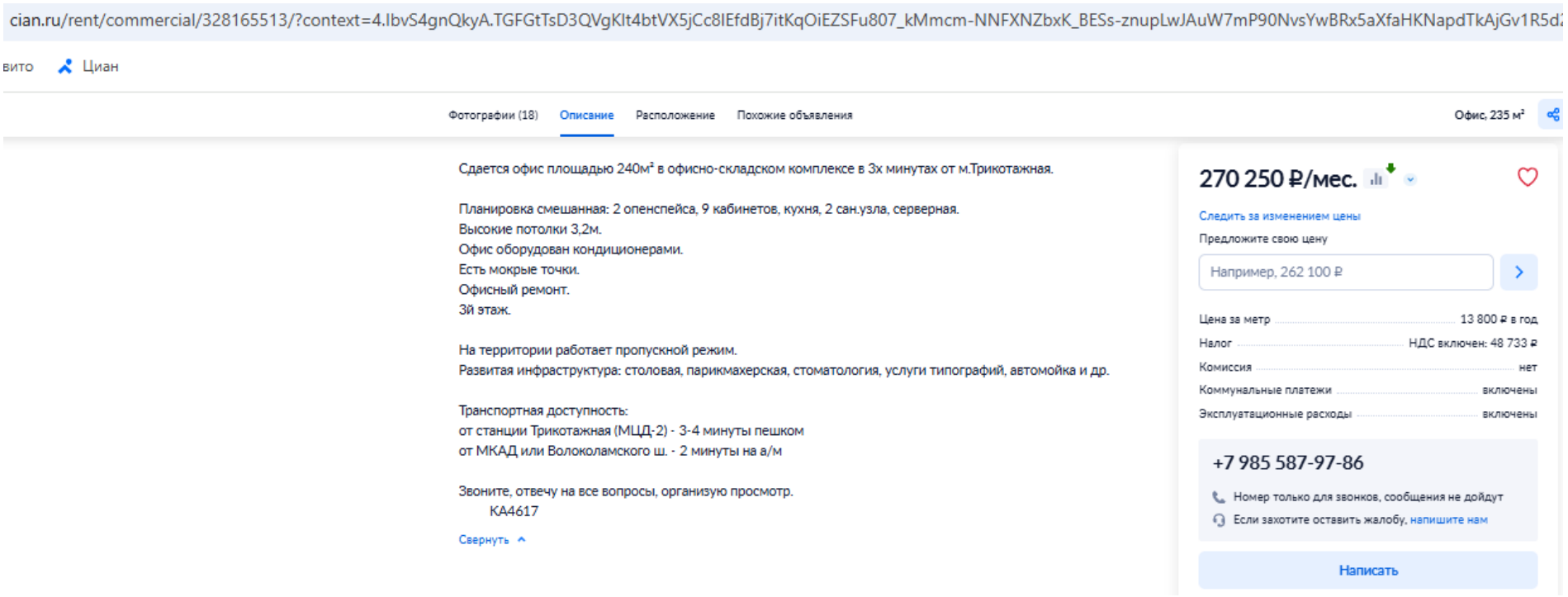
Зелёный парк от ПИК
Старт продаж новых корпусов
ПИК



Объект-аналог №2

https://www.cian.ru/rent/commercial/328165513/





cian.ru/rent/commercial/328165513/?context=4.IbvS4gnQkyA.TGFGtTsD3QVgKlt4btVX5jCc8lEfdBj7itKqOiEZSFu807_kMmcm-NNFXNZbxK_BESs-znupLwJAuW7mP90NvsYwBRx5aXfaHKNapdTkAjGv1R5d

вито Циан

Фотографии (18) Описание Расположение Похожие объявления Офис, 235 м²

Сдается офис площадью 240м² в офисно-складском комплексе в 3х минутах от м.Трикотажная.

Планировка смешанная: 2 опенспейса, 9 кабинетов, кухня, 2 сан.узла, серверная.
Высокие потолки 3,2м.
Офис оборудован кондиционерами.
Есть мокрые точки.
Офисный ремонт.
3й этаж.

На территории работает пропускной режим.
Развитая инфраструктура: столовая, парикмахерская, стоматология, услуги типографий, автомойка и др.

Транспортная доступность:
от станции Трикотажная (МЦД-2) - 3-4 минуты пешком
от МКАД или Волоколамского ш. - 2 минуты на а/м

Звоните, отвечу на все вопросы, организую просмотр.
КА4617

Свернуть

270 250 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 262 100 ₽

Цена за метр 13 800 ₽ в год
Налог НДС включен: 48 733 ₽
Комиссия нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

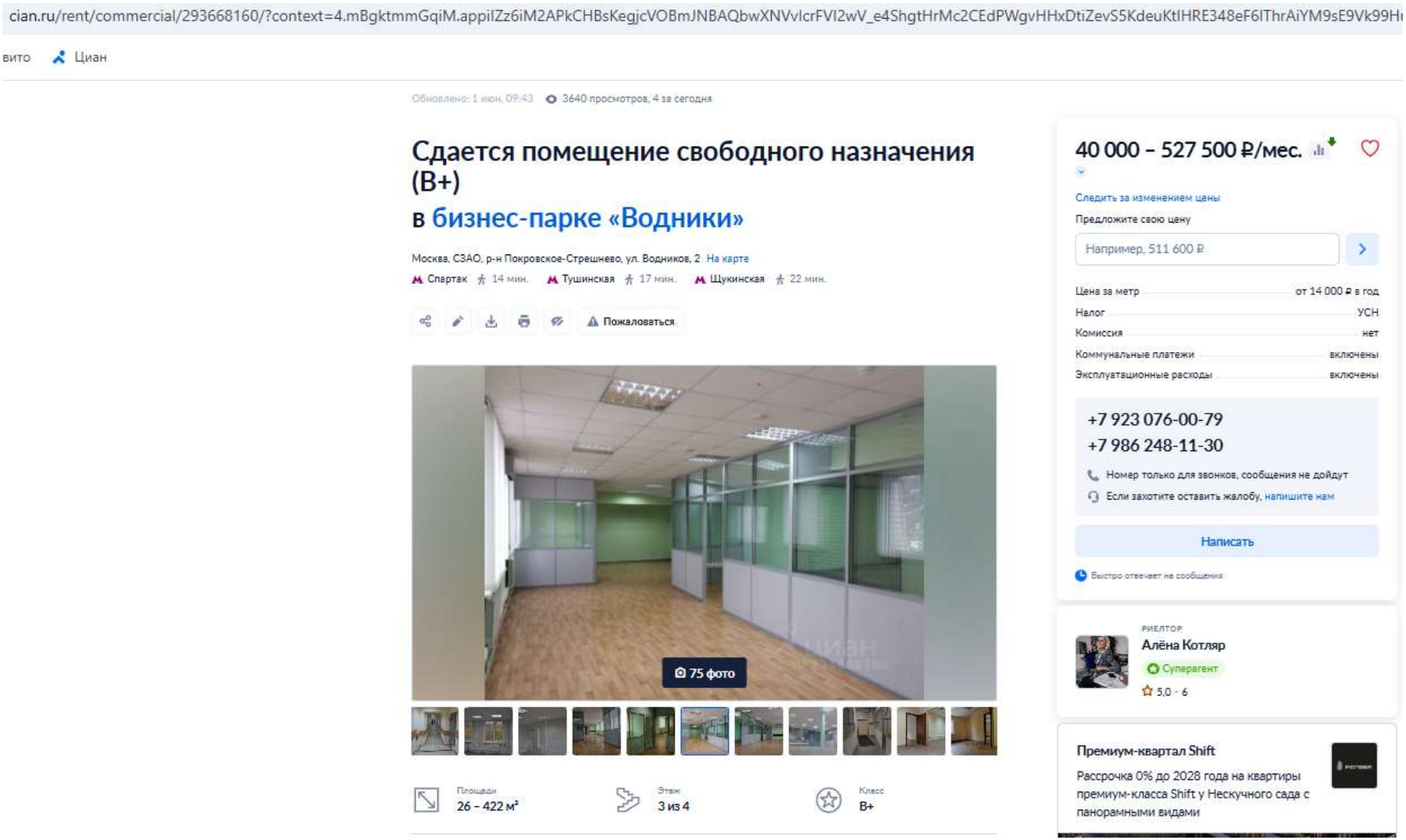
+7 985 587-97-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Объект-аналог №3

https://www.cian.ru/rent/commercial/293668160/



cian.ru/rent/commercial/293668160/

вито Циан

26 м² 1 этаж	40 000 ₽/мес.	18 461 ₽/м² в год
60 м² 4 этаж	70 000 ₽/мес.	14 000 ₽/м² в год
94 м² 3 этаж	117 500 ₽/мес.	15 000 ₽/м² в год
95 м² 3 этаж	118 750 ₽/мес.	15 000 ₽/м² в год
117 м² 2 этаж	146 250 ₽/мес.	15 000 ₽/м² в год
118 м² 3 этаж	147 500 ₽/мес.	15 000 ₽/м² в год
141 м² 3 этаж	176 250 ₽/мес.	15 000 ₽/м² в год
222 м² 2 этаж	277 500 ₽/мес.	15 000 ₽/м² в год

40 000 – 527 500 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 511 600 ₽

Цена за метр	от 14 000 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	включены
Эксплуатационные расходы	включены

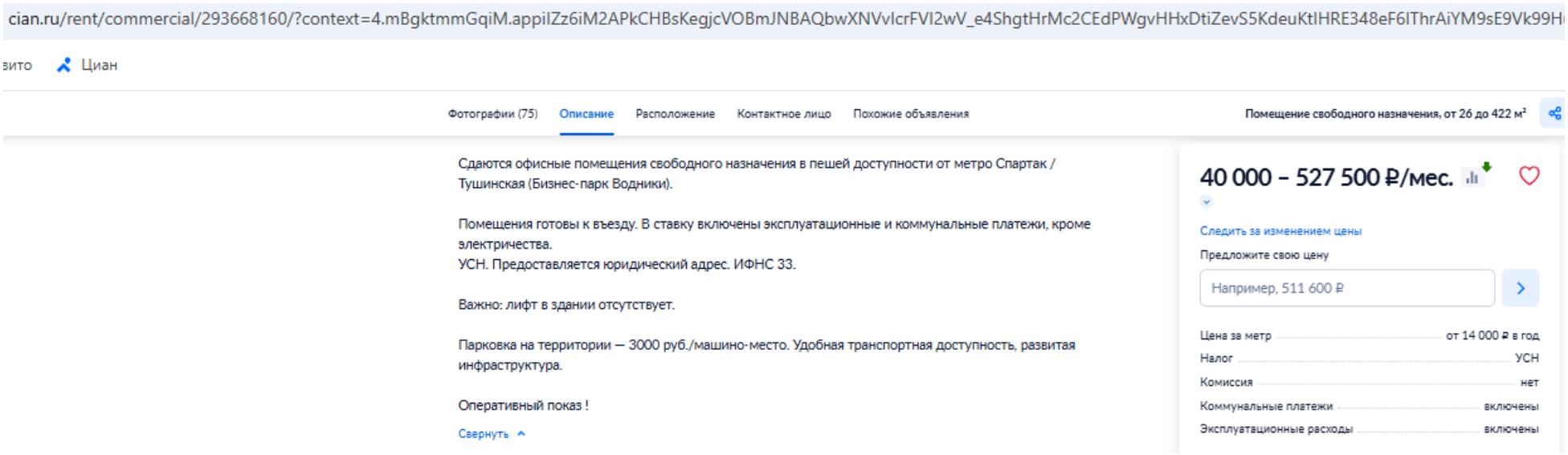
+7 923 076-00-79
+7 986 248-11-30

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

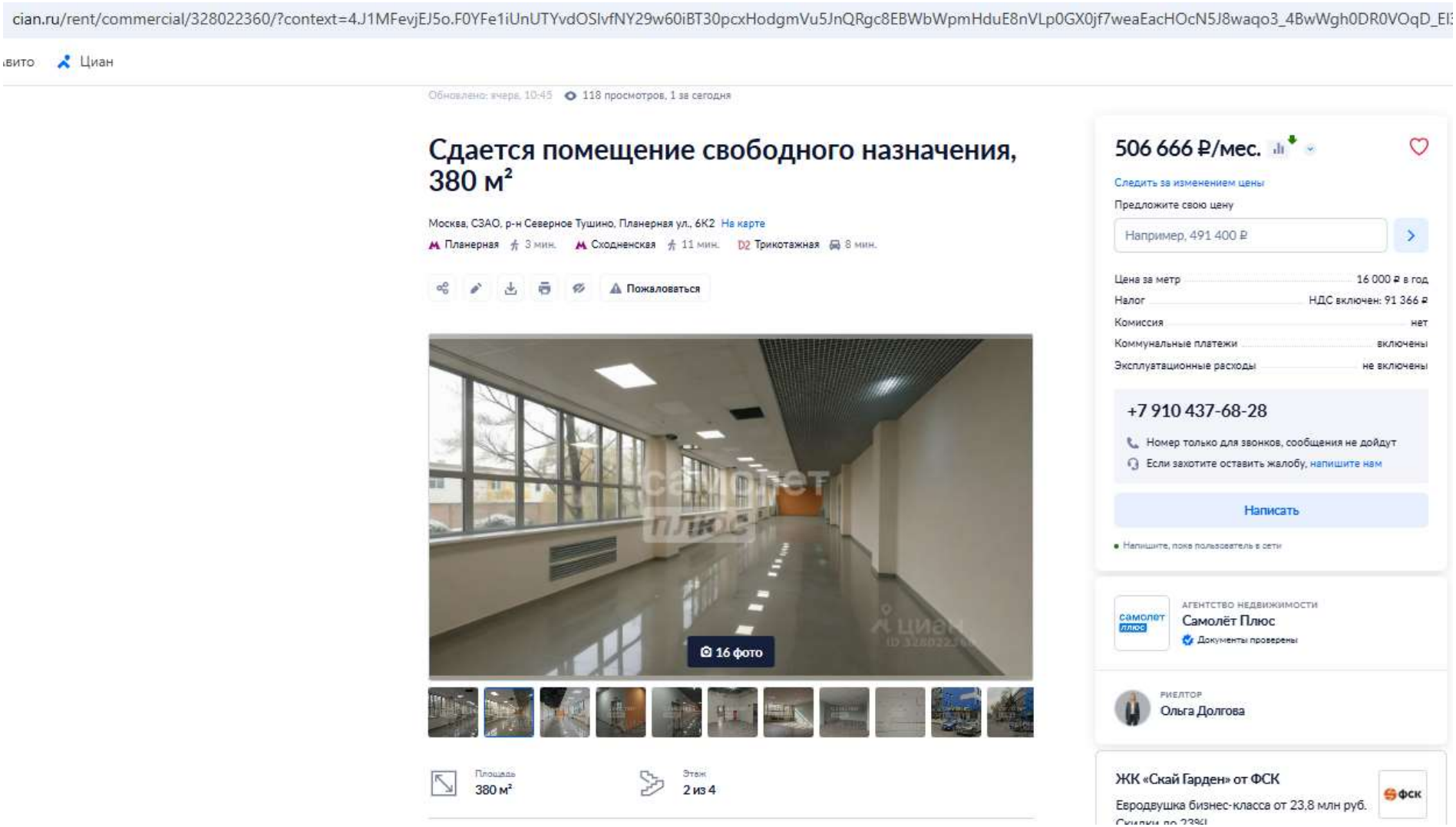
Написать

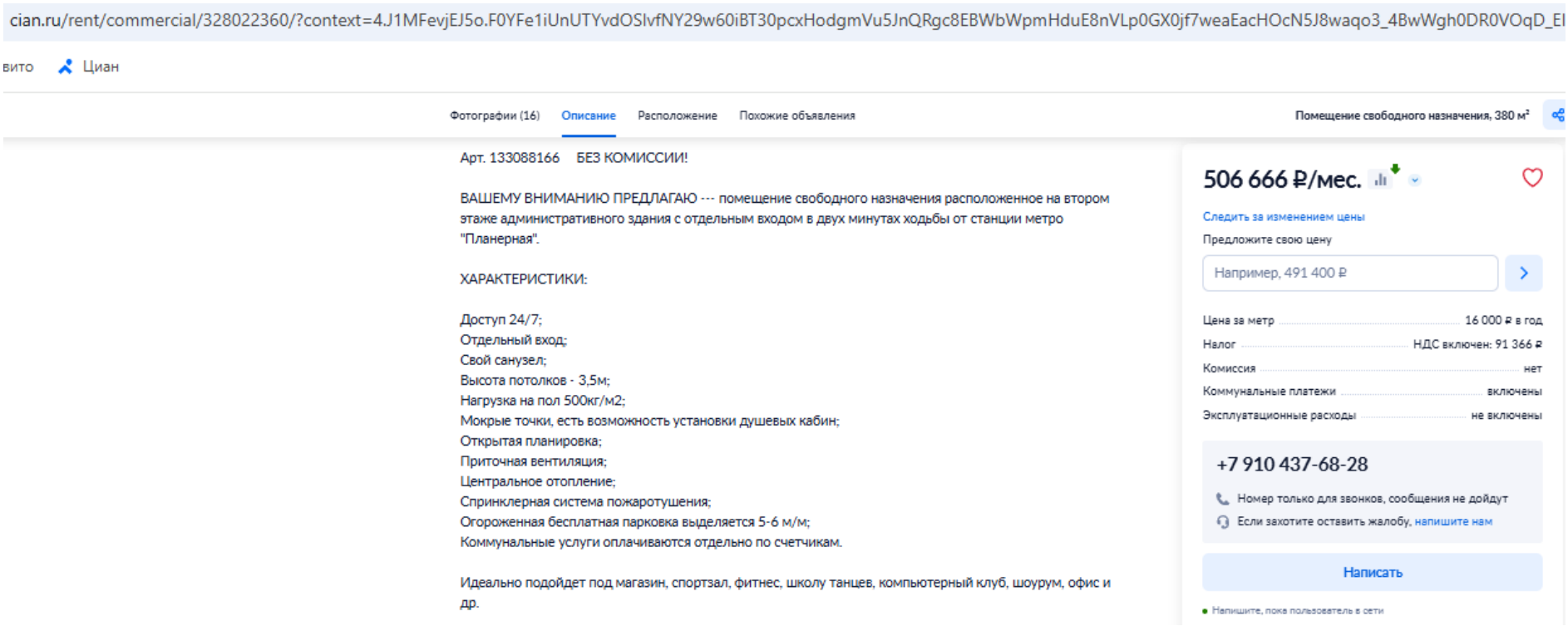
Быстро отвечает на сообщения


cian.ru/rent/commercial/293668160/?context=4.mBgktmmGqiM.appiIZz6iM2APkCHBsKegjcVOBmJNBAQbwXNVvIcrFVI2wV_e4ShgtHrMc2CEdPWgvHHxDtiZevS5KdeuKtIHRE348eF6IThrAiYM9sE9Vk99H
зито
Циан
Фотографии (75)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Помещение свободного назначения, от 26 до 422 м²
Сдаются офисные помещения свободного назначения в пешей доступности от метро Спартак / Тушинская (Бизнес-парк Водники).
Помещения готовы к въезду. В ставку включены эксплуатационные и коммунальные платежи, кроме электричества.
УСН. Предоставляется юридический адрес. ИФНС 33.
Важно: лифт в здании отсутствует.
Парковка на территории — 3000 руб./машино-место. Удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура.
Оперативный показ !
Свернуть
40 000 – 527 500 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 511 600 ₽
Цена за метр
от 14 000 ₽ в год
Налог
УСН
Комиссия
нет
Коммунальные платежи
включены
Эксплуатационные расходы
включены

Объект-аналог №4

https://www.cian.ru/rent/commercial/328022360/





cian.ru/rent/commercial/328022360/?context=4.J1MFevjEJ5o.F0YFe1iUnUTYvdOSIvfNY29w60iBT30pcxHodgmVu5JnQRgc8EBWbWpmHduE8nVLp0GX0jf7weaEacHOcN5J8waqo3_4BwWgh0DR0VOqD_EI

вито Циан

Фотографии (16) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 380 м²

Арт. 133088166 БЕЗ КОМИССИИ!

ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЮ --- помещение свободного назначения расположенное на втором этаже административного здания с отдельным входом в двух минутах ходьбы от станции метро "Планерная".

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Доступ 24/7;
Отдельный вход;
Свой санузел;
Высота потолков - 3,5м;
Нагрузка на пол 500кг/м2;
Мокрые точки, есть возможность установки душевых кабин;
Открытая планировка;
Приточная вентиляция;
Центральное отопление;
Спринклерная система пожаротушения;
Огороженная бесплатная парковка выделяется 5-6 м/м;
Коммунальные услуги оплачиваются отдельно по счетчикам.

Идеально подойдет под магазин, спортзал, фитнес, школу танцев, компьютерный клуб, шоурум, офис и др.

506 666 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 491 400 ₽

Цена за метр 16 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 91 366 ₽
Комиссия нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 910 437-68-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети