# ОТЧЕТ № 0326-0091-10-01

об оценке права временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества, выраженного в размере годовой (месячной) арендной платы, в составе:
- нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II;
- нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I

| | |
|---|---|
| **Дата составления отчета:** | 10 июля 2026 года |
| **Дата оценки:** | 10 июля 2026 года |
| **Заказчик отчета об оценке:** | ФГАУ «УИСП» Минобороны России |
| **Исполнитель отчета об оценке:** | ООО Консалтинговая компания «АРГУС» |
| **Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:** | Договор на проведение оценки № 15/26 от «07» апреля 2026 года и Задание на оценку №10/АРГ от «29» июня 2026 года |

**г. Ростов-на-Дону**
**2026**

**Информация об итоговой стоимости объекта оценки**

Данная информация подготовлена оценочной компанией ООО Консалтинговая компания «АРГУС» на основании прилагаемого Отчета № 0326-0091-10-01 от 10 июля 2026 г. «об оценке права временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества, выраженного в размере годовой (месячной) арендной платы, в составе:

- нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II;
- нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I» (далее – Отчет об оценке).

Отчет об оценке подготовлен на основании Договора на проведение оценки № 15/26 от «07» апреля 2026г. и Задания на оценку №10/АРГ от «29» июня 2026 г., в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными Стандартами Оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденными Приказами Министерства Экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г., и ФСО №7, утвержденным Приказами Министерства Экономического развития РФ№ 611 от 25 сентября 2014 г.

**Объект оценки:**

Право временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества, выраженное в размере годовой (месячной) арендной платы, в составе:

- нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II;
- нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I.

**Дата оценки:** 10 июля 2026 года

**Результаты оценки**

Право временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества выраженное в размере годовой (месячной) арендной платы, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на дату оценки составляет:

**Таблица 1**

| *Наименование показателя* | *С учетом НДС (22%)* | *Начисляемая сумма НДС, руб.* | *Без учета НДС (22%)* |
|---|---|---|---|
| ***Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II*** | | | |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес.** | 522,77 | 94,27 | 428,50 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год** | 6 273,24 | 1 131,24 | 5 142,00 |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц** | 105 024,49 | 18 938,84 | 86 085,65 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год** | 1 260 293,88 | 227 266,11 | 1 033 027,77 |

*Источник: расчеты Оценщика*

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**105 024,49 рублей**
**(Сто пять тысяч двадцать четыре рубля сорок девять копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) без учета НДС составляет:**
**86 085,65 рублей**
**(Восемьдесят шесть тысяч восемьдесят пять рублей шестьдесят пять копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**1 260 293,88 рублей**
**(Один миллион двести шестьдесят тысяч двести девяносто три рубля восемьдесят восемь копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) без учета НДС составляет:**
**1 033 027,77 рублей**
**(Один миллион тридцать три тысячи двадцать семь рублей семьдесят семь копеек)**

**Таблица 2**

| *Наименование показателя* | *С учетом НДС (22%)* | *Начисляемая сумма НДС, руб.* | *Без учета НДС (22%)* |
|---|---|---|---|
| ***Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I*** | | | |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес.** | 541,47 | 97,64 | 443,83 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год** | 6 497,64 | 1 171,71 | 5 325,93 |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц** | 64 380,78 | 11 609,65 | 52 771,13 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год** | 772 569,36 | 139 315,79 | 633 253,57 |

*Источник: расчеты Оценщика*

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**64 380,78 рублей**
**(Шестьдесят четыре тысячи триста восемьдесят рублей семьдесят восемь копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) без учета НДС составляет:**
**52 771,13 рублей**
**(Пятьдесят две тысячи семьсот семьдесят один рубль тринадцать копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**772 569,36 рублей**
**(Семьсот семьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят девять рублей тридцать шесть копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) без учета НДС составляет:**
**633 253,57 рублей**
**(Шестьсот тридцать три тысячи двести пятьдесят три рубля пятьдесят семь копеек)**

*Обращаем внимание, что данное заключение не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.*

Генеральный директор
ООО Консалтинговая компания «АРГУС» А.И. Березюк

# СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ (пп.3 п.7 ФСО VI) ..... 5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ (пп.4,5 п. 7 ФСО VI) ..... 6
3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ (пп.8 п.7 ФСО VI) ..... 8
4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ (пп.9 п.7ФСО VI) ..... 8
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ (пп.10 п.7 ФСО VI) ..... 8
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ (пп.11 п.7 ФСО VI) ..... 22
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (пп.12 п.7 ФСО VI) ..... 24
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ). (пп 13 п 7 ФСО VI) ..... 41
9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА (пп.14 п.7 ФСО VI) ..... 62
10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ ..... 65
11. ПРИЛОЖЕНИЯ ..... 66

# 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ (ПП.3 П.7 ФСО VI)

## 1.1. Объект оценки, включая права на объект оценки (пп.1 п.3 ФСО IV)

Право временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества, выраженное в размере годовой (месячной) арендной платы, в составе:

- нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II;
- нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I.

***Права на объект оценки (аренды), учитываемые при определении стоимости***

Право временного владения и (или) пользования недвижимым имуществом

***Права на объект оценки (аренды)***

Право собственности, право оперативного управления

***Правообладатель***

Российская Федерация, Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542

***Ограничения (обременения)***

Не зарегистрировано

*Источник информации: Документы, представленные Заказчиком*

## 1.2. Цель оценки (пп.2 п.3 ФСО IV)

Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей (кроме того, отдельно указывается размер арендной платы без НДС, а также сумма НДС, начисляемая на размер арендной платы) для заключения договора аренды.

## 1.3. Указание на соответствие на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (пп.3 п.3 ФСО IV)

Оценка проводится в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными Стандартами Оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО 7), утвержденными Приказами Министерства Экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г., № 611 от 25 сентября 2014 г.

## 1.4. Предпосылки стоимости (пп.2 п.3 ФСО IV; п. 3 ФСО II)

- Предполагается сделка с объектом оценки;
- Участники сделки объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- Дата оценки 10 июля 2026 года;
- Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

## 1.5. Вид стоимости и предпосылки стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)

Рыночная стоимость.

## 1.6. Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)

10 июля 2026 года

## 1.7. Специальные допущения, иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)

Выражение стоимости приводится в виде размера годовой (месячной) арендной платы.

Допущения и ограничения согласно правоустанавливающим документам.

Оценку провести без указания диапазона арендных ставок (ФСО № 7).

Иные существенные допущения на момент составления задания на оценку оценщику не известны (раздел II ФСО «Процесс оценки (ФСО III)»)

## 1.8. Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)

Отсутствуют.

## 1.9. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (пп. 8 п. 3 ФСО IV)

Отчет не может быть использован для иных целей, кроме тех, которые указаны в задании на оценку.

## 1.10. Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)

Отчет предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах.

## 1.11. Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку

***Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО №7)***

Совпадает с объектом оценки

***Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО №7)***

**Таблица 3**

| № | Наименование документа | № документа и дата |
|---|---|---|
| 1 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | от 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407816 |
| 2 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | от 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407813 |
| 3 | План помещений | от 16.01.2006г. |
| 4 | Справка о балансовой стоимости основных средств | от 02.07.2026г. № 113/Б |
| 5 | Приказ директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации | от 15.01.2018г. № 68 |

***Права, учитываемые при оценке объекта оценки (аренды), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (аренды) (п.8 ФСО №7)***

Право временного владения и (или) пользования недвижимым имуществом

***Права на объект оценки (аренды)***

Право собственности, право оперативного управления

***Правообладатель***

Российская Федерация, Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542

***Ограничения (обременения)***

Не зарегистрировано

*Источник информации: Документы, представленные Заказчиком*

***Иные расчетные величины (п.9 ФСО №7):***

Отсутствуют

**1.12. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп. 2 п. 4 ФСО IV)**

Привлечение внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не требуется.

**1.13. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (пп. 3 п. 4 ФСО IV)**

Оценщику не известны.

**1.14. Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)**

Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.

Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) за объект, руб./мес. (с учетом и без учета НДС).

Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год. (с учетом и без учета НДС).

**1.15. Специфические требования к отчету об оценке (пп. 5 п. 4 ФСО IV)**

Не предусмотрены

**1.16. Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (пп. 6 п. 4 ФСО IV).**

- рыночная арендная плата в рублях за 1 кв. м. в месяц;
- рыночная арендная плата в рублях за 1 кв. м. в год.

Все значения приводить с учетом НДС и без учета НДС.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ (пп.4,5 п. 7 ФСО VI)

**2.1. Сведения о Заказчике оценки, юридическом лице (пп.5 п.7 ФСО VI)**

**Полное наименование:**

Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации

**Сокращенное наименование:**

ФГАУ «УИСП» Минобороны России

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата регистрации**

ОГРН 1047734020542 от 11 октября 2004 г.

**Место нахождения**

123154, город Москва, пр-кт Маршала Жукова, д. 38

**2.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку (пп.4 п.7 ФСО VI, Статья 11 ФЗ-135):**

**Фамилия, имя, отчество оценщика.**

Шевцова Елена Романовна

**Место нахождения оценщика**

344068, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-т М. Нагибина 41 «Б»

**Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

*Информация о членстве в саморегулируемой организации:*

Действительный член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», расположенного по адресу: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606, Включенный в реестр оценщиков 08 августа 2022 года за регистрационным № 1534. Срок действия свидетельства до 31 декабря 2026 года.

*Сведения о наличии квалификационного аттестата:*

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047678-1 от 23 мая 2025 г. «Оценка недвижимости», действует до 23 мая 2028 года.

*Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика:*

Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-589-133692/25 от «17» июля 2025 г., период страхования с «23» июля 2025 г. по «22» июля 2026 г., Страховая сумма (предельная сумма страхового возмещения) 30 100 000,00 (тридцать миллионов сто тысяч рублей 00 копеек).

**Номер телефона оценщика:**

8 (928)133-92-57

**Адрес электронной почты оценщика:**

339257@inbox.ru

**2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ПП.6 П.7 ФСО VI, ст. 11 ФЗ 135):**

**Полное наименование.**

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «АРГУС»

**Сокращенное наименование:**

ООО Консалтинговая компания «АРГУС»

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата регистрации**

ОГРН 1086165000580 от 29 января 2008 года

**Место нахождения.**

Юридический адрес: 344068, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-т М. Нагибина, дом №41Б, кв.3

Фактический адрес: 344068, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-т М. Нагибина, дом №41Б, оф.3.

**Сведения о дополнительном страховании гражданской ответственности исполнителя:**

Исполнитель принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщиков возместить убытки, причиненные Заказчику или имущественный вред, причиненный третьим лицам, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, в размере и порядке, установленном в договоре страхования гражданской Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована САО «РЕСО-Гарантия». Согласно Договору страхования № 922/2880899758 от 16 сентября 2025 г., период страхования с 10.02.2026 г по 09.02.2027 г. Страховая сумма 300 001 000 (Триста миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек. Данное обязательство наступает в случае недостаточности средств компенсационной выплаты Заказчику либо третьим лицам за счет компенсационного фонда.

**2.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА (СТАТЬЯ 11 ФЗ-135)**

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

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «АРГУС» подтверждает выполнение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «АРГУС» 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.

**Сведения о независимости оценщика:**

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, при осуществлении оценки объекта оценки.

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.

## 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ (пп.8 п.7 ФСО VI)

К проведению данной оценки не привлекались сторонние организации и квалифицированные отраслевые специалисты.

## 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ (пп.9 п.7ФСО VI)

### 4.1. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

– Федеральный стандарт оценки ФСО I " Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки ФСО II "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки ФСО III "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки ФСО IV "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки ФСО V "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки ФСО VI " Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

– Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков", утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

### 4.2. Методические рекомендации по оценке, используемые для определения стоимости объекта оценки:

– Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России не использовались, так как методические рекомендации по оценке права пользования не утверждены.

## 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ (пп.10 п.7 ФСО VI)

### 5.1. Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (пп. 15 п. 7ФСО VI, Статья 11 ФЗ-135):

Для выполнения оценки объектов оценки Заказчиком были представлены следующие документы:

**Таблица 4**

| № | Наименование документа | № документа и дата |
|---|---|---|
| 1 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | от 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407816 |
| 2 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | от 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407813 |
| 3 | План помещений | от 16.01.2006г. |
| 4 | Справка о балансовой стоимости основных средств | от 02.07.2026г. № 113/Б |
| 5 | Приказ директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации | от 15.01.2018г. № 68 |

### 5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки:

**Объектом оценки** является право временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества, выраженное в размере годовой (месячной) арендной платы, в составе:

- нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II;

- нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I.

Количественных и качественных характеристик, а также зарегистрированных прав право временного владения и (или) пользования иметь не может, в связи с вышеизложенным оценщик приводит описание количественных и качественных характеристик, включая права на объект аренды.

**Объект аренды**[1] недвижимое имущество в составе:

**Таблица 5**

| № | Вид объекта | Кадастровый номер | Адрес | Площадь объекта, кв. м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение | 77:08:0010012:4272 | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | 200,90 |
| 2 | Нежилое помещение | 77:08:0010012:4271 | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | 118,90 |

***5.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки (аренды):***

***Наименование имущественного права***

***Права на объект оценки (аренды)***

Право собственности, право оперативного управления

*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, Справочная информация в режиме онлайн*

***Данные о правообладателе, а в случае, если правообладателем является юридическое лицо, то реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер).***

*Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II*

**Таблица 6**

| **Вид права** | Собственность | Оперативное управление |
|---|---|---|
| **Правообладатель** | Российская Федерация | Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542 |
| **Полное наименование** | Российская Федерация | Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542 |
| **Сокращенное наименование** | РФ | ФГАУ "УИСП" Минобороны России |
| **Номер государственной регистрации** | 77:08:0010012:4272-77/008/2018-1 | 77:08:0010012:4272-77/007/2018-2 |
| **Дата государственной регистрации** | 21.03.2018 | 04.06.2018 |
| **ОГРН** | - | 1047734020542 от 11.10.2004 г. |

*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком*

*Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I*

**Таблица 7**

| **Вид права** | Собственность | Оперативное управление |
|---|---|---|
| **Правообладатель** | Российская Федерация | Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542 |
| **Полное наименование** | Российская Федерация | Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542 |
| **Сокращенное наименование** | РФ | ФГАУ "УИСП" Минобороны России |
| **Номер государственной регистрации** | 77:08:0010012:4271-77/008/2018-1 | 77:08:0010012:4271-77/007/2018-2 |
| **Дата государственной регистрации** | 21.03.2018 | 04.06.2018 |
| **ОГРН** | - | 1047734020542 от 11.10.2004 г. |

*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком*

***5.2.2. Балансовая стоимость объекта оценки (аренды)***

Заказчиком была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта аренды:

[1] В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). (ст. 607 ГК РФ)

| Наименование основного средства, адрес расположения | Кадастровый номер | Площадь, м2 | Балансовая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|
| Нежилое помещение, Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | 77:08:0010012:4272 | 200,90 | 1,00 |
| Нежилое помещение, Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | 77:08:0010012:4271 | 118,90 | 1,00 |

*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком*

### *5.2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки (аренды)*

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что собственник планирует получать доход от имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

***Обременения (ограничения)***:

Не зарегистрировано.

*Источник информации: Документы, представленные Заказчиком*

В соответствии с целью оценки зарегистрированные обременения не учитываются.

### *5.2.4. Анализ среды и месторасположения объекта оценки (аренды)*

Объект аренды расположен по адресу:

- Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2

**Таблица 8**

| **Окружение объекта** |
|---|
| Оцениваемый объект расположен в г. Москва<br>Ближайшее окружение: среднеэтажная жилая застройка |
| **Подъезд** |
| Доступ легкового и грузового транспорта к объекту оценки не ограничен. Состояние подъездных путей – удовлетворительное |
| **Наличие парковки** |
| Стихийная парковка |
| **Расположение относительно красной линии** |
| На удалении от красной линии |
| **Пешеходный трафик** |
| Пешеходные дорожки оборудованы, освещение улицы удовлетворительное |
| **Социальная инфраструктура** |
| Социальная инфраструктура развита |
| **Промышленная инфраструктура** |
| Промышленная инфраструктура развита |
| **Объекты, которые могут вызывать неблагоприятные факторы** |
| Не выявлено |
| **Экологическое состояние района** |
| Участки не использовались под свалку отходов.<br>Оценщик не располагает какими-либо официальными данными об экологической обстановке района местоположения объекта оценки.<br>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра и/или изучению Акта осмотра и предоставленных фотоматериалов, если в задании на оценку не указано иное. |

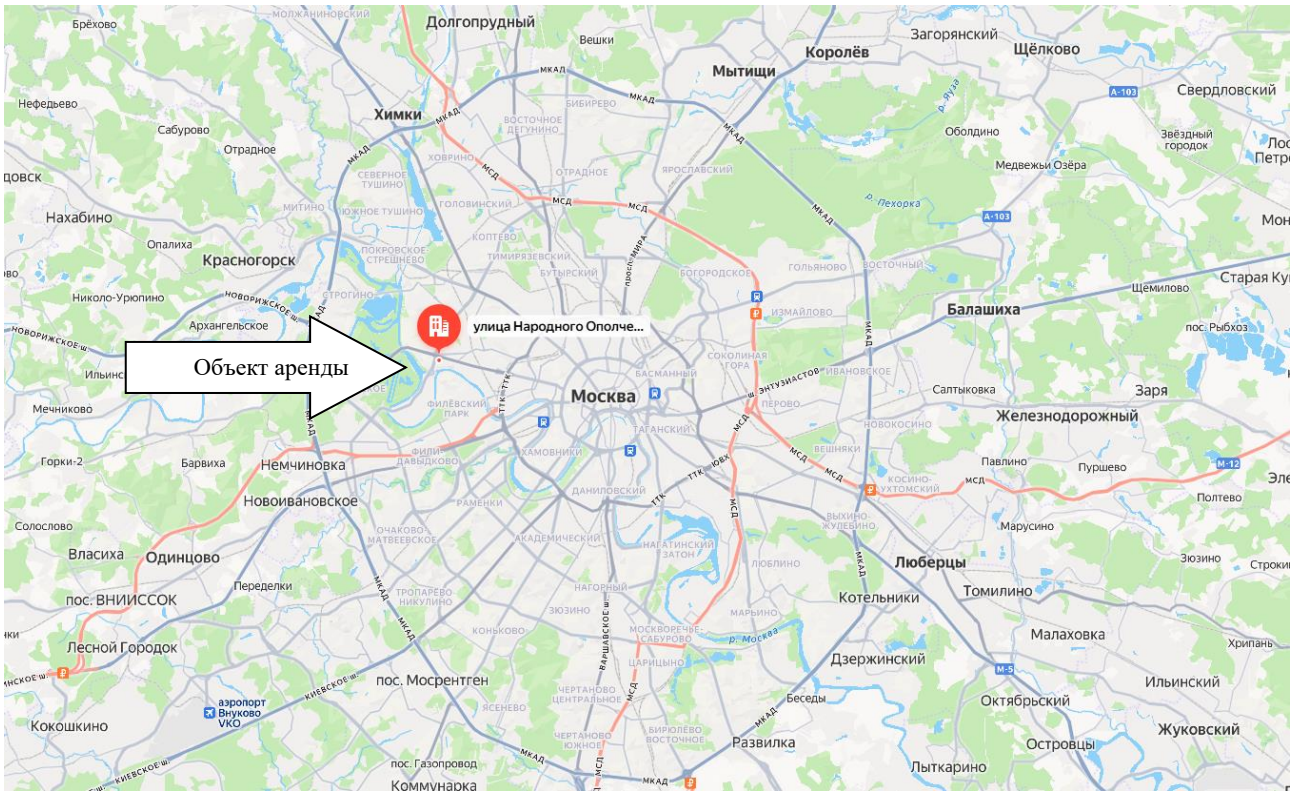



Рисунок 1 Примерное расположение объекта аренды




Рисунок 2 Примерное расположение объекта аренды

**Краткая характеристика г. Москва**

Москва - столица России и крупнейший город страны. Это огромный мегаполис, который является историческим, политическим и духовным сердцем Российской Федерации. Москва - крупнейшая столица Европы, наполненная достопримечательностями, памятниками истории и культуры, а также музеями мирового уровня. Это город невероятной динамики и размеров, который невозможно объять за одну поездку.

Москва расположена в центре европейской части России в междуречье Оки и Волги на берегах одноимённой реки. Столица России находится на холмистой равнине Восточно-Европейской платформы. Средняя высота над уровнем моря составляет 186 м. Самая высокая точка Москвы - Теплостанская возвышенность (255 м).

Москва имеет умеренно-континентальный климат с чётко выраженными сезонами. Лето здесь обычно сравнительно тёплое. Зима довольно прохладная с частыми оттепелями. Осень в Москве прохладная и дождливая. Весна характеризуется изменчивой погодой, когда тёплые дни перемежаются с достаточно холодными.

Численность населения составляет 12,6 млн человек.

Административное деление Москвы:

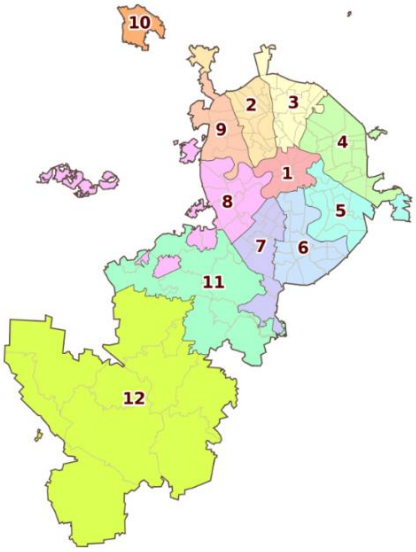



Рисунок 3 Административное деление Москвы

1 - Центральный административный округ Москвы (ЦАО). Включает следующие районы: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской район, Хамовники, Якиманка.

2 - Северный административный округ Москвы (САО). Районы: Аэропорт, Беговой, Бескудниковский район, Войковский район, Восточное Дегунино, Головинский район, Дмитровский район, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Молжаниновский район, Савёловский район, Сокол, Тимирязевский район, Ховрино, Хорошёвский район.

3 - Северо-Восточный административный округ Москвы(СВАО). Районы: Алексеевский район, Алтуфьевский район, Бабушкинский район, Бибирево, Бутырский район, Лианозово, Лосиноостровский район, Марфино, Марьина Роща, Останкинский район, Отрадное, Ростокино, Свиблово, Северный, Северное Медведково, Южное Медведково, Ярославский район.

4 - Восточный административный округ Москвы (ВАО). Районы: Богородское, Вешняки, Восточный, Восточное Измайлово, Гольяново, Ивановское, Измайлово, Косино-Ухтомский, Метрогородок, Новогиреево, Новокосино, Перово, Преображенское, Северное Измайлово, Соколиная Гора, Сокольники.

5 - Юго-Восточный административный округ Москвы (ЮВАО). Районы: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский район, Печатники, Рязанский район, Текстильщики, Южнопортовый район.

6 - Южный административный округ Москвы (ЮАО). Районы: Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Даниловский район, Донской район, Зябликово, Москворечье-Сабурово, Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон, Нагорный район, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное, Царицыно, Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное.

7 - Юго-Западный административный округ Москвы (ЮЗАО). Районы: Академический район, Гагаринский район, Зюзино, Коньково, Котловка, Ломоносовский район, Обручевский район, Северное Бутово, Тёплый Стан, Черёмушки, Южное Бутово, Ясенево.

8 - Западный административный округ Москвы (ЗАО). Районы: Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Можайский район, Ново-Переделкино, Очаково-Матвеевское, Проспект Вернадского, Раменки, Солнцево, Тропарёво-Никулино, Филёвский Парк, Фили-Давыдково.

9 - Северо-Западный административный округ Москвы (СЗАО). Районы: Куркино, Митино, Покровское-Стрешнево, Северное Тушино, Строгино, Хорошёво-Мнёвники, Щукино, Южное Тушино.

10 - Зеленоградский административный округ Москвы (ЗелАО).

11 - Троицкий административный округ Москвы.

12 - Новомосковский административный округ Москвы.

*Источник информации: https://traveller-eu.ru/moskva#География-и-климат*

**Резюме.**

***На основании проведенного исследования Оценщик делает заключение о том, что объект аренды расположен в г. Москва. Доступ к объекту аренды не ограничен. В непосредственной близости расположена среднеэтажная жилая застройка. Социальная и промышленная инфраструктуры населенного пункта развиты.***

***Вышеуказанные характеристики местоположения позволяют охарактеризовать данную зону, как пользующуюся средним спросом на объекты коммерческого назначения.***

### *5.2.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки*

#### *5.2.5.1. Общие характеристики объекта оценки.*

**Информация о первичном объекте, в котором расположен объект аренды**

**Таблица 9**

| № п.п. | Наименование по техническому паспорту | Адрес объекта | Кадастровый номер | Год постройки | Материал стен | Обеспеченность инженерными коммуникациями (наличие эл-ва, воды, тепла и пр.) | Этажность | Физическое состояние здания |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Многоквартирный дом | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, улица Народного Ополчения, дом 16, корпус 2 | 77:08:0010012:1051 | 1960 | Крупноблочные | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | 5, в том числе подземных 1 | удовлетворительное |

*Источник информации: Анализ открытых источников*

**Существенная информация об объекте аренды**

**Таблица 10**

| № п.п. | Наименование объекта аренды | Состояние отделки | Этаж расположения | Наличие отдельного входа | Обеспеченность инженерными коммуникациями (наличие эл-ва, воды, тепла и пр.) | Текущее использования |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | требует капитального ремонта | подвал | есть | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | свободное назначение |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | требует капитального ремонта | цоколь | есть | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | свободное назначение |

*Источник информации: Анализ открытых источников, Осмотр, проведенный Оценщиком, Данные от Заказчика*

**Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II**

**План помещения представлен ниже:**




*Источник информации: Анализ открытых источников, Данные от Заказчика*

**Экспликация к поэтажному плану:**

**Таблица 11**

ф.25

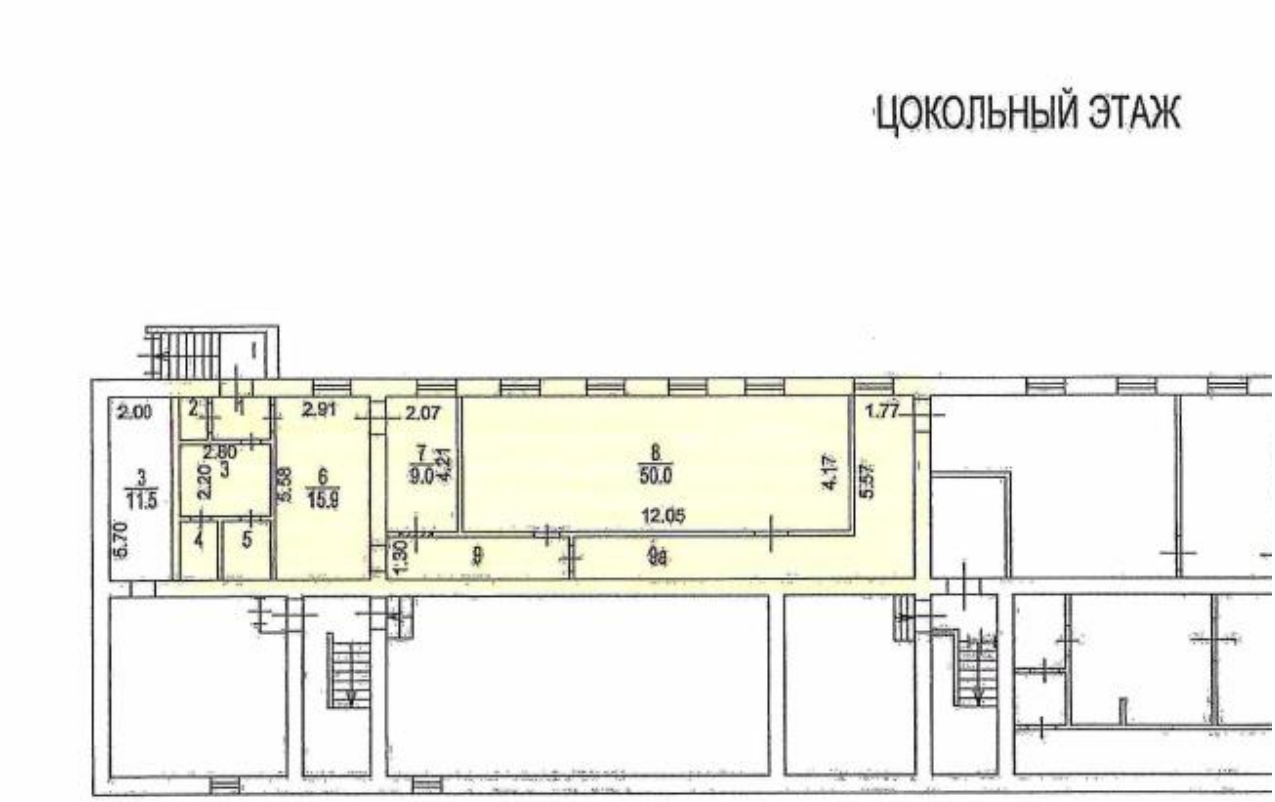
Помещение № II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 16.01.2006 г.
Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| подвал | 1 | коридор | 14,5 | | 14,5 | | | | 258 | учрежд. |
| | 2 | коридор | 6,0 | | 6,0 | | | | | учрежд. |
| | 3 | уборная | 2,3 | | 2,3 | | | | | учрежд. |
| | 4 | коридор | 3,8 | | 3,8 | | | | | учрежд. |
| | 5 | кабинет | 13,3 | 13,3 | | | | | | учрежд. |
| | 6 | мастерская | 44,4 | 44,4 | | | | | | учрежд. |
| | 7 | бухгалтерия | 15,1 | 15,1 | | | | | | учрежд. |
| | 8 | студия | 38,5 | 38,5 | | | | | | учрежд. |
| | 9 | склад | 25,3 | 25,3 | | | | | | учрежд. |
| | 10 | склад | 24,8 | 24,8 | | | | | | учрежд. |
| | 11 | кухня | 6,9 | | 6,9 | | | | | учрежд. |
| | 12 | коридор | 3,7 | | 3,7 | | | | | учрежд. |
| | 13 | санузел | 2,3 | | 2,3 | | | | | учрежд. |
| Итого по помещению | | | 200,9 | 161,4 | 39,5 | | | | | |

*Источник информации: Анализ открытых источников, Данные от Заказчика*

**Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I**

**План помещения представлен ниже:**




*Источник информации: Анализ открытых источников, Данные от Заказчика*

**Экспликация к поэтажному плану:**

**Таблица 12**

Помещение № I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 16.01.2006 г.
Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| цоколь | 1 | тамбур | 2,2 | | 2,2 | | | | 258 | учрежд. |
| | 2 | кладовая | 1,3 | | 1,3 | | | | 258 | учрежд. |
| | 3 | умывальная | 6,2 | | 6,2 | | | | 258 | учрежд. |
| | 4 | уборная | 2,4 | | 2,4 | | | | 258 | учрежд. |
| | 5 | уборная | 2,9 | | 2,9 | | | | 258 | учрежд. |
| | 6 | коридор | 15,9 | | 15,9 | | | | 258 | учрежд. |
| | 7 | кабинет | 9,0 | 9,0 | | | | | 258 | учрежд. |
| | 8 | класс | 50,0 | 50,0 | | | | | 270 | учрежд. |
| | 9 | коридор | 7,3 | | 7,3 | | | | 258 | учрежд. |
| | 9а | коридор | 21,7 | | 21,7 | | | | 258 | учрежд. |
| Итого по помещению | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |

*Источник информации: Анализ открытых источников, Данные от Заказчика*

### *5.2.6. Обследование объекта оценки (аренды) (п. 5 ФСО №7)*

Оценщик осуществил сбор информации об оцениваемом объекте и произвел осмотр. Фотообзор объекта аренды приведен в Приложении 1.

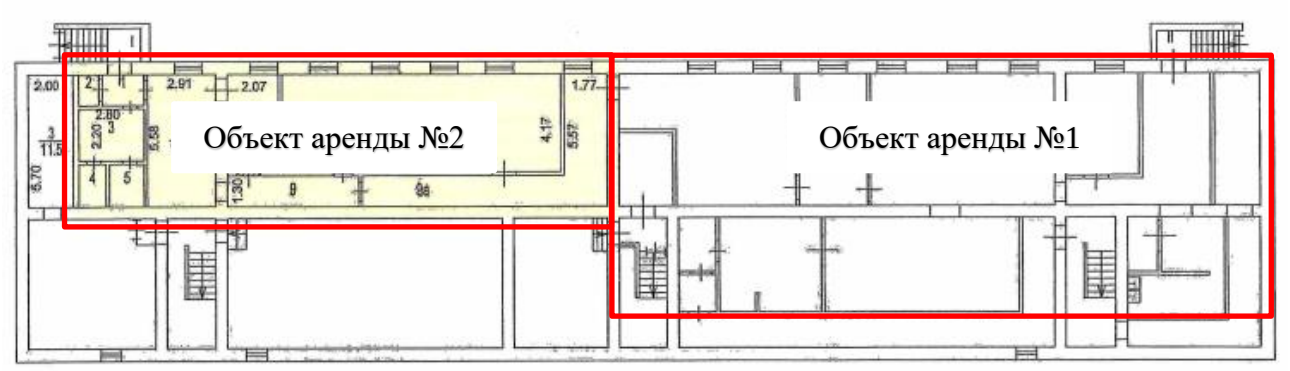
По результатам анализа документации, предоставленной Заказчиком, и проведенного осмотра объекты аренды расположены на следующих этажах:

**Таблица 13**

| № п.п. | Наименование объекта оценки | Этаж расположения |
|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | подвал |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | цоколь |

*Источник информации: Анализ открытых источников, Осмотр, проведенный Оценщиком, Данные от Заказчика*

В соответствии с планом помещений, данные объекты расположены на одном этаже. В одном документе один и тот же этаж расположения трактуется как «цоколь» и «подвал».




*Источник информации: Данные от Заказчика*

Цокольный этаж – это помещение, которое заглублено в грунт не более чем на половину своей высоты. При этом часть стен цоколя остаётся над уровнем земли, что позволяет устраивать в нём окна для естественного освещения и проветривания.

Подвал – это помещение, которое находится ниже уровня земли более чем на половину своей высоты. В отличие от цоколя, подвал полностью скрыт под землей и не имеет стен и окон, выступающих над ее поверхностью. Его стены являются частью фундамента здания.

*Источник информации: https://rkcson-kbr.ru/images/docs/dostup_sreda/sp_54133302022.pdf*

В соответствии с вышеизложенным Оценщик для дальнейших расчетов принимает, что все объекты аренды расположены на цокольном этаже.

На основании проведенного осмотра и предоставленной информации от Заказчика Оценщик делает вывод, что состояние внутренней отделки помещений характеризуется как «требует капитального ремонта».



Фото 1
Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II



Фото 2
Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I

*Источник информации: Осмотр, проведенный Оценщиком*

Результаты изучения предоставленных материалов были учтены при определении физического износа объектов оценки, подборе объектов-аналогов.

***5.2.7. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки (аренды).***

Накопленный износ определяется, как “уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций” и рассчитывается:

– при аддитивном методе по формуле

$$И_{накоп.} = И_{физ.} + И_{функ.} + И_{внеш.};$$

– при мультипликативном методе по формуле

$$К_{накопл.} = 1 – (1 – И_{физ.}/100)(1-И_{функ.}/100)(1-И_{внеш}/100),$$

или

$$К_{накоп.} = 1 – (1- К_{физ})(1-К_{функ})(1-К_{внеш}),$$

где:

$К_{физ}$, $К_{функ}$, $К_{внеш}$ – коэффициент соответствующего износа объекта.

Для оценки накопленного износа применяются следующие методы:

– метод экономического возраста;
– метод разбивки;
– модифицированный метод экономического возраста;
– метод сравнения продаж.

***Устаревание****(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2011).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) обесценение.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического обесценения (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}) \quad (1), \text{ где}$$

$AD$ – накопленный износ, %;
$D$ – физический износ, %;
$FO$ – функциональное устаревание, %;
$EO$ – экономическое обесценение, %.

***Физический износ****(deterioration)* – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

*Экспертный метод*

Укрупненная шкала экспертных оценок для определения физического износа была определена по данным «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», 2025 г. авторы: Лейфер Л.А. и приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 413. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость.

| Экспертная оценка физического состояния | Характеристика физического состояния | Физический износ, % |
|---|---|---|
| Хорошее | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами. | 0-20 |
| Удовлетво-рительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас | 21-40 |
| Неудовлетво-рительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта | 41-60 |

*Копия страницы справочника*

По результатам анализа технической документации и проведенному осмотру, выявлено что здание находится в удовлетворительном состоянии, физический износ принят на уровне 40,00%.

***Функциональное устаревание*** *(functional obsolescence)* – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. (Источник: глоссарий терминов МСО 2011).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Признаками функционального износа являются: несоответствие объемно-планировочного и /или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации зданий и сооружений в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Исходя из вышеизложенного, был проведен анализ объекта на соответствие признакам функционального износа. По результатам анализа признаков функционального износа не установлено.

Таким образом, функциональный (моральный) износ *(FO=0).*

***Экономическое (внешнее) обесценение*** *(external obsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту *(Источник: глоссарий терминов МСО 2011).*

Внешнее обесценение характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Воздействие окружения объекта на его стоимость можно измерить благодаря интуиции оценщика через эффективный возраст здания. Более достоверный результат дает непосредственное изменение реакции рынка на изменение самого имущества и его окружения. Она проявляется в двух формах: изменение арендной платы и цен продаж.

Соответственно этому в оценочной практике сложилось два подхода к изменению внешнего устаревания:

Для оценки экономического обесценения могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Признаки экономического обесценения по оцениваемому объекту Оценщиком не выявлены, экономическое обесценение принимается равным нулю.

Общий накопленный износ Объектов оценки составляет:

**Таблица 14**

| № п/п | Наименование объекта аренды/объекта, в котором находится объект аренды (здания) | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Экономическое обесценение, % | Накопленный износ, % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание | 40,00% | 0,00% | 0,00% | 40,00% |

*Источник информации: Расчеты оценщика*

***5.2.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки (аренды), которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки***

Объекты, входящие в состав объекта аренды, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки, не выявлены.

***5.2.9. Информация о текущем использовании объекта оценки (аренды).***

Согласно информации из предоставленной документации, объект аренды используется в качестве ***недвижимости коммерческого назначения***.

***5.2.10. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.***

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

**5.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки**

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

**5.4. Анализ наиболее эффективного использования (п. 12 ФСО № 7).**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

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

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

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

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

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- ✓ анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- ✓ проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- ✓ проверка физической возможности отобранных вариантов;
- ✓ оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- ✓ выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- ✓ формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

**Таблица 15**

| № п/п | Наименование объекта аренды |
|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенного по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I |

*Источник информации: Документы, предоставленные заказчиком, Справочная информация в режиме онлайн*

*Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:*

- выписка из ЕГРН на здание, в котором расположена часть нежилого помещения;

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: торговый, офисный, сервисный, производственно-складской, жилой, под вендинговые аппараты и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования.

*Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.*

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

*Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.*

*Критерием экономической целесообразности* является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

*Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.*

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

*При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, предполагается использование по назначению.*

*Допустимость с точки зрения законодательства*

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта.

Предполагается, что на оцениваемые объекты распространяется действие типичных сервитутов, но они не окажут негативного влияния на последующее развитие объектов.

Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости позволяет определить такое их использование, которое обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Разрешенноеиспользование.

По информации из технического паспорта объект аренды представляет собой нежилые помещения, состоящий из основных и вспомогательных помещений.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемого объекта (см. раздел 5 настоящего Отчета), а также, учитывая его назначение, техническое состояние и инженерную оснащенность, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является:

**Таблица 16**

| № п/п | Наименование объекта аренды | Физически возможный вариант использования |
|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенного по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | свободное назначение |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | свободное назначение |

Экономическицелесообразноеиспользование.

Использование оцениваемого объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Анализ конструктивных особенностей улучшений

**Таблица 17**

| Варианты использования объекта | Офисное | Торговое | Производственно-складское | Свободное назначение |
|---|---|---|---|---|
| Изменение текущих конструктивных решений | Требуется | Требуется | Требуется | Не требуется |
| Необходимость в ремонте | Не требуется | Не требуется | Не требуется | Не требуется |
| Необходимость в реконструкции | Требуется | Требуется | Требуется | Не требуется |
| Необходимость получения разрешений | Требуется | Требуется | Требуется | Не требуется |

Экономически целесообразно использовать объект оценки следующим образом:

**Таблица 18**

| № п/п | Наименование объекта аренды | Экономически целесообразное использование |
|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенного по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | свободное назначение |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | свободное назначение |

Максимальнопродуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов.

Проведенный выше анализ альтернативного использования объекта исследования позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием помещений, соответствующий критериям юридической допустимости, физической осуществимости и экономической целесообразности соответствует вариант использования улучшений в качестве:

**Таблица 19**

| № п/п | Наименование объекта аренды | Максимально продуктивное использование |
|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенного по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | свободное назначение |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | свободное назначение |

***Вывод:***

Исходя из выше сказанного, дальнейший расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен для варианта его использования, как:

**Таблица 20**

| № п/п | Наименование объекта аренды | Наиболее эффективное использование |
|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенного по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | свободное назначение |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | свободное назначение |

## 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ (пп.11 п.7 ФСО VI)

### 6.1. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки (пп.11 п.7 ФСО VI, Статья 11 ФЗ-135)

При анализе настоящего отчета и использовании результатов оценки, отраженных в нем, необходимо учитывать следующие ограничения и допущения:

– Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

– Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые

могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

– Оценщики исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Оцениваемые права считаются достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых прав. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

– Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

– Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

– При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

– Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

– Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

– Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам, возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

– Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра и/или изучению Акта осмотра и предоставленных фотоматериалов.

– Оценщики не проводили технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре и/или изучению Акта осмотра и предоставленных фотоматериалов. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

– От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

– Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

– Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

– Принимая во внимание цель оценки, Оценщик делает допущение, что обременения на объекты оценки не зарегистрированы.

– Фактом подтверждения, что предоставленная информация соответствует известным фактам от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица, является заверение заказчиком копий документов и материалов.

– Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

– После проведения процедуры согласования оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

– В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений) оценка объекта проводится исходя из

предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра и/или изучения Акта осмотра и предоставленных фотоматериалов, если в задании на оценку не указано иное.

– В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

– Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

– Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

**6.2. Анализ достаточности и достоверности информации**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, использованная при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (п. 10 ФСО III).

Документы необходимые для оценки объекта были запрошены у Заказчика. Заказчик ознакомлен с перечнем запрашиваемых документов и в срок 3 рабочих дней предоставил все документы, которые находились в его доступе:

**Таблица 21**

| № п/п | Запрос документов | Оценщик | Заказчик |
|---|---|---|---|
| 1 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | + | + |
| 2 | Технический паспорт | + | + |
| 3 | Справка о балансовой стоимости основных средств | + | + |
| 4 | Приказ директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации | + | + |

Оценщик не располагал всей информацией, необходимой для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик также принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 6.3 Отчета).

Подтверждение о предоставлении информации соответствующим известным фактам от Заказчика предоставляется по способу заверением Заказчиком копий документов и материалов (пп.1 п.13 ФСО III).

**6.3. Допущения, принятые при проведении оценки, на основании предоставленной документации**

Если в принт-скрине предложения об аренде объекта-аналога не указана информация об учете коммунальных/эксплуатационных платежей в составе арендной платы, то Оценщик делает допущение, что такие платежи оплачиваются отдельно и не включены в арендную плату, указанную в объявлении (оферте).

Оценщик не располагает информацией об исправности инженерных коммуникаций, подведенных к помещению, при этом принимает допущение о составе коммуникаций и их техническом состоянии на основании осмотра, проведенного Оценщиком.

**6.4. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной (п.10 ФСО III)**

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки.

Профессиональное суждение Оценщика, сформированное на основании анализа предоставленной информации, позволяет сделать вывод о достоверности, надежности и существенности для цели оценки.

***Вывод:***

***В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.***

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (пп.12 п.7 ФСО VI)

**7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО №7):**

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами.

Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости.

Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом. Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является.

Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации *за май 2026 года*, соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

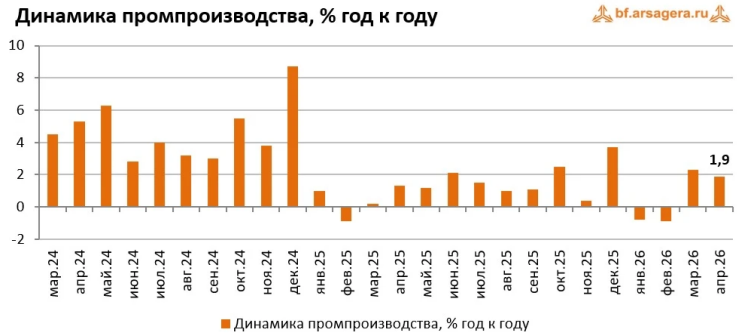
**Основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации по итогам мая 2026 года**

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в мае 2026 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о замедлении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в апреле 2026 года до 1,3% после роста на 1,9% в марте (оценка уточнена с 1,8%). По итогам января-апреля 2026 года ведомство оценило рост ВВП России всего в 0,2%. Напомним, что ранее МЭР оценивало падение ВВП в феврале на 1,0% и в январе на 1,7%, отмечая, что спад в первые два месяца 2026 года во многом объяснялся календарным фактором.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в апреле 2026 года промышленное производство выросло на 1,9% после роста на 2,3% в марте. По итогам января-апреля 2026 года промышленное производство увеличилось на 0,7%.




Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в апреле сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к снижению на 0,4% после роста на 1,0% в марте. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился до 3,1% после увеличения на 3,0% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» темп роста также ускорился до 0,9% с символических 0,1% в марте. Что касается «Водоснабжения», то здесь, в свою очередь, выпуск перешел к росту на 0,9% после падения на 2,4% месяцем ранее.

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

| bf.arsagera.ru Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|---|---|---|---|---|
| **2025 год** | **-1,6** | **+3,6** | **-1,6** | **-4,3** |
| Январь'26 | +0,5 | -3,0 | +7,5 | -7,0 |
| Февраль'26 | +0,9 | -2,8 | +3,6 | -2,1 |
| Март'26 | +1,0 | +3,0 | +0,1 | -2,4 |
| **Апрель'26** | **-0,4** | **+3,1** | **+0,9** | **+0,9** |
| **Январь-апрель'26** | **+0,5** | **+0,3** | **+3,2** | **-2,6** |

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в апреле могло быть в значительной мере обусловлено переходом от увеличения к сокращению выпуска в «Добыче полезных ископаемых». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

| bf.arsagera.ru Вид продукции | Январь-апрель 2026 | Апрель 2026 / Апрель 2025 | Январь-апрель 2026 / Январь-апрель 2025 |
|---|---|---|---|
| Добыча угля, млн тонн | 140,0 | -1,5% | -5,0% |
| Природный газ, млрд м3 | 214,0 | +2,8% | +6,0% |
| Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн | 12,5 | +10,4% | +9,6% |
| Мясо скота, млн тонн | 1,3 | +3,8% | +4,6% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 1,7 | -3,1% | -1,8% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 1,5 | -3,3% | -2,5% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 81,0 | +1,5% | -1,0% |
| Спецодежда прочая, млрд руб. | 27,7 | +31,1% | +2,8% |
| Кирпич керамический, млн усл. ед. | 1 227 | -20,3% | -22,8% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 6,7 | +0,9% | -12,5% |
| Цемент, млн тонн | 12,6 | -14,1% | -20,7% |
| Бетон товарный, млн м3 | 17,6 | +5,6% | +2,0% |
| Прокат готовый, млн тонн | 17,5 | -10,8% | -9,2% |
| Трубы стальные, млн тонн | 2,9 | -23,3% | -26,0% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 249,0 | -2,0% | +1,1% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 37,9 | -4,8% | -23,5% |

Среди прочих вещей, не показанных в таблице, Росстат отметил положительную динамику в добыче металлических руд (+6,0%), производстве лекарственных средств и мед. материалов (+15,4%), прочих транспортных средств и оборудования (+57,4%), готовых мет. изделий, кроме машин и оборудования (+23,0%) в производстве табачных изделий (+8,8%). Вместе с этим, была отмечена отрицательная динамика в металлургическом производстве (-9,2%), производстве кокса и нефтепродуктов (-9,2%), ремонте и монтаже машин и оборудования (-7,6%). Таким образом, можно отметить, что на данный момент обрабатывающая промышленность продолжает оставаться главным источником роста промпроизводства с достаточно высокой неоднородностью внутри нее.

Данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2026 года Росстат опубликовал уже в начале июня. Этот показатель составил 5,19 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2025 года сопоставимый круг предприятий заработал 7,05 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 26,5% (напомним, за январь-февраль 2026 года сальдированная прибыль упала к соответствующему периоду 2025 года на 33,4%).

| Показатель bf.arsagera.ru | I квартал 2026 г. | Справочно: I квартал 2025 г. |
|---|---|---|
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +5 185,4 | +7 052,3 |
| Доля убыточных предприятий | 36,9% | 31,6% |

Что касается доли убыточных организаций, то она выросла на 5,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 36,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

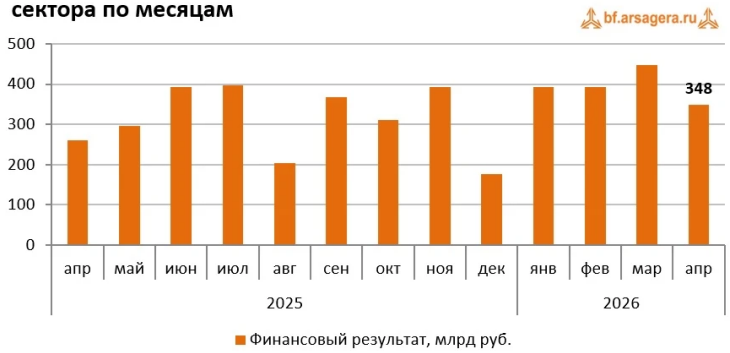
| bf.arsagera.ru Вид деятельности | Сальдированный результат в I квартале 2026 г., млрд руб. | I квартал 2026 г. / I квартал 2025 г. |
|---|---|---|
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +41,5 | -42,9% |
| Добыча полезных ископаемых | +1 475,8 | +34,3% |
| Обрабатывающие производства | +1 175,0 | -45,4% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +714,7 | +16,3% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +587,0 | +11,6% |
| Водоснабжение | +0,6 | - |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +881,2 | +15,3% |
| Строительство | +79,4 | +5,1% |
| Транспортировка и хранение | +91,3 | -83,0% |
| в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки | -15,5 | - |
| Почтовая связь и курьерская деятельность | -12,0 | - |
| Информация и связь | +129,2 | -10,9% |
| Гостиницы и предприятия общественного питания | +2,1 | -90,2% |

В продолжение наблюдавшихся в январе-феврале 2026 года тенденций, по итогам I квартала подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Кроме того, из положительных моментов отметим рост финреза в секторе Добыча полезных ископаемых на 34,3%. Из отрицательных – усиливается падение финреза в Транспортировке и хранении (-83,0%) после снижения в январе-феврале на 66,8%. Также стоит отметить, что после более чем трехкратного роста финреза в Строительстве за январь-февраль, по итогам I квартала было зафиксировано лишь его скромное увеличение на 5,1% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года. Кроме того, необходимо отметить, что в отраслях, связанных с торговлей, давление на финрез оказывает замедление внутреннего спроса. Падение общего уровня финреза наряду с ростом доли убыточных предприятий может

подчеркивать значимость проблемы высоких процентных ставок и роста стоимости обслуживания долга. Вместе с этим, можно заметить, что остаются относительно устойчивыми (и даже демонстрирующими рост финреза) инфраструктурные и коммунальные сектора (см. Обеспечение электроэнергией, газом и паром) на фоне регулируемых тарифов, неэластичного спроса и возможности перекладывать часть издержек в цены.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в апреле 2026 года снизилась на 100 млрд руб. до 348 млрд руб. (-22,3%). Банк России поясняет, что на этот результат повлияло снижение неосновных доходов, главным образом из-за отрицательной валютной переоценки на фоне укрепления рубля. По итогам четырех месяцев 2026 года прибыль банковского сектора составила 1,58 трлн руб. после 1,00 трлн руб. годом ранее (+57,4%). Отдельно отметим, что прибыль Сбербанка за этот же период составила 657,8 млрд руб.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**




Банк России в обзоре ключевых тенденций апреля отметил, что долговое финансирование компаний банковским сектором значительно ускорилось. Рост обеспечили прежде всего рублевые кредиты (+1,8 трлн руб. или +2,1%), которые выдавались компаниям из широкого круга отраслей. Помимо этого, банки также нарастили вложения в корпоративные облигации (на 0,1 трлн руб. или +1,9%) – в основном они приобретали новые выпуски торговых и телекоммуникационных компаний. В целом объем корпоративного кредитования вырос на 1,9% после увеличения на 0,7% месяцем ранее и составил 98,3 трлн руб. по состоянию на 1 мая 2026 г. Рост объема корпоративного кредитования на годовом окне ускорился до 12,8% после 12,2% месяцем ранее. Что же касается требований банковского сектора к компаниям (с учетом корпоративных облигаций), то они выросли также на 1,9% после +0,4% в марте и составили 104,5 трлн руб. Их темп роста на годовом окне составил 12,8% после 12,4% месяцем ранее.

Переходя к динамике ипотечных кредитов, следует отметить, что по предварительным данным, в апреле темпы роста задолженности населения по ипотеке составили умеренные 0,4% после 0,3% в марте. Объем выдач по сравнению с мартом увеличился на 9% и составил 359 млрд руб. после 330 млрд руб. Доля выдач ипотеки с господдержкой осталась на уровне около 60% (202 млрд руб. после 193 млрд руб. в марте). Что касается рыночной ипотеки, то по предварительным данным, ее выдачи продолжили расти (до 157 млрд руб. после 137 млрд руб.), но динамику по-прежнему сдерживают высокие ставки. Так, по данным ЦБ, средняя ставка по выданным за апрель кредитам на жилье осталась на уровне 18,5%, как и месяцем ранее. По состоянию на 1 мая 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 22,2 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в апреле динамика портфеля потребительских ссуд (НПС) была околонулевой (+0,1%) после увеличения на умеренные 0,4% месяцем ранее. Регулятор отмечает, что это объясняется прежде всего замедлением в сегменте кредитных карт, в то время как кредитование наличными немного выросло после мартовского снижения. В годовом выражении по состоянию на 1 мая 2026 года портфель НПС сократился на 3,1% после -3,7% месяцем ранее и составил 12,7 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в мае 2026 года, отметим, что недельные данные колебались от дефляции в 0,02% до инфляции в 0,15%. За весь май рост цен составил 0,17% (в мае прошлого года цены выросли на 0,43%) после 0,14% в апреле. С начала 2026 года рост цен составил 3,29%. В годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция составила 5,31%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 5,58% на начало мая.

**Динамика инфляции по месяцам в 2025-2026 гг.**

bf.arsagera.ru

| Месяц | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| Февраль | 0,73% | 0,81% |
| Март | 0,60% | 0,65% |
| Апрель | 0,14% | 0,40% |
| **Май** | 0,17% | 0,43% |

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В мае 2026 года среднее значение курса доллара снизилось до 72,8 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее. При этом к концу мая курс доллара упал до 71,0 руб. после 74,9 руб. на конец апреля. Банк России

отмечает, что высокие цены на нефть способствовали сохранению повышенного уровня чистых продаж валюты со стороны нефинансовых компаний ($28,1 млрд после $29,9 млрд месяцем ранее). При этом покупки валюты нефинансовыми компаниями уменьшились за месяц на 23,1% до 0,9 трлн руб. Также интересно отметить, что на фоне крепкого рубля и в преддверии периода отпусков спрос на валюту нарастили физические лица, купив ее, по данным Банка России, на 151 млрд руб.

**Динамика официального курса доллара США в 2025-2026 гг.**

bf.arsagera.ru

| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|---|---|---|---|
| Январь'26 | 77,4 | 75,7 | 77,2 |
| Февраль'26 | 75,7 | 77,3 | 76,9 |
| Март'26 | 77,3 | 81,3 | 80,5 |
| Апрель'26 | 81,3 | 74,9 | 76,9 |
| **Май'26** | **74,9** | **71,0** | **72,8** |

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса по итогам января-апреля 2026 года уже в июне.

| Показатель | Январь-апрель 2026 г. | Справочно: Январь-апрель 2025 г. | Изменение |
|---|---|---|---|
| Счет текущих операций | 20,1 | 21,0 | -4,3% |
| Торговый баланс | 38,5 | 38,8 | -0,8% |
| Экспорт товаров | 138,9 | 130,7 | +6,3% |
| Импорт товаров | 100,4 | 91,9 | +9,2% |
| Баланс услуг | -11,9 | -11,0 | +8,2% |
| Баланс первичных и вторичных доходов | -6,6 | -6,9 | -4,3% |
| | **1.06.26** | **1.06.25** | |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд | 747,395 | 680,379 | +9,8% |

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-апреле 2025 года сформировалось положительным, в размере $20,1 млрд, снизившись на 4,3%, в основном, вследствие роста дефицита баланса услуг. Профицит баланса внешней торговли товаров не претерпел значительных изменений, сократившись на незначительные 0,8% до $38,5 млрд на фоне сопоставимого увеличения экспорта и импорта товаров. Дефицит баланса услуг вырос на 8,2% до $11,9 млрд вследствие увеличения импорта услуг на фоне роста расходов россиян на зарубежные поездки. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов снизился на 4,3% до $6,6 млрд, в основном, вследствие роста начисленных к получению от нерезидентов дивидендов.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало июня на годовом окне вырос на 9,8% до $747,4. При этом за май резервы сократились на $11,3 млрд (-1,5%) преимущественно на фоне падения цен на золото.

Выводы:

- Рост ВВП в апреле 2026 года замедлился до 1,3% к аналогичному периоду 2025 года после увеличения на 1,9% в марте. По итогам января-апреля (с учетом отрицательной динамики в январе-феврале на фоне календарного фактора), ВВП увеличился всего на 0,2%;
- Рост промпроизводства в апреле 2026 года в годовом выражении замедлился до 1,9% после роста на 2,3% месяцем ранее. По итогам четырех месяцев рост промпроизводства составил 0,7%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I квартала 2026 года составил 5,19 трлн руб., продемонстрировав снижение на 26,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в апреле 2026 года составила 348 млрд руб. после 448 млрд руб. за март, при этом по итогам января-апреля 2026 года прибыль сектора составила 1,58 трлн руб. по сравнению с 1,0 трлн руб. годом ранее (+57,4%);
- Цены на потребительском рынке в мае выросли на 0,17% после увеличения на 0,14% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция замедлилась до 5,31% после 5,58% месяцем ранее. По итогам пяти месяцев 2025 года цены выросли на 3,29%;
- Среднее значение курса доллара США в мае снизилось до 72,8 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее, что могло быть связано с высокими ценами на нефть и поддержанием продаж валюты экспортерами на повышенном уровне. При этом на конец месяца курс доллара снизился до 71,0 руб.;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса страны, по итогам января-апреля 2026 года составило $20,1 млрд по сравнению с профицитом в $21,0 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (-4,3%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-апреле 2026 года составил $38,5 млрд, снизившись на 0,8% по сравнению аналогичным периодом предыдущего года ($38,8 млрд);

- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июня 2026 года на годовом окне вырос на 9,8% до $747,4 млрд.

*Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-mai-2026 (Актуально на дату оценки)*

### 7.1.1. Информация о социально-экономической обстановке в регионе расположения объекта оценки, оказывающей влияние на стоимость объекта оценки.

**Социально-экономическое развитие г. Москва на 1 марта 2026 г.**

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2025 года – февраль 2026 года составила 7 375,0 тыс. человек, в их числе 7 304,9 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике, и 70,1 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу февраля 2026 г. составила 17 597 человека, из них 12 313 человек имели статус безработного, из них 10 053 человека получали пособие по безработице. На конец февраля 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу февраля 2026 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,22 человека. Индекс промышленного производства в январе-феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,6%.

В январе-феврале 2026 г. по сравнению с январем-февралем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 103,4%, непродовольственные товары – 101,8%, услуги – 109,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в феврале 2026 г. составила 8 991,46 рубль в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с январем 2026 г. на 0,5%, с декабрем 2025 г. увеличилась на 2,8%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2026 год Постановлением Правительства Москвы от 11 ноября 2025 г. № 2665-ПП, составила в расчёте на душу населения – 25 342 рублей, для трудоспособного населения – 28 940 рубля, для пенсионеров – 18 971 рублей, для детей – 21 903 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2026 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2026 г. в размере 39 730 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе 2026 г., по оперативным данным, составила 187 644,3 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2025 г. на 21,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2026 г. составила 116,1% к уровню января 2025 г.

На 1 января 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата составило 602,0 тыс., из них 591,1 тыс. юридических лиц, 368,7 тыс. индивидуальных предпринимателей

В феврале 2026 года зарегистрировано 4,4 тыс. организаций (в феврале 2025г. – 5,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,5 тыс. (в феврале 2025 г. – 4,9 тыс. организаций).

В январе-декабре 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 7 944,3 млрд рублей (11,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 533,0 млрд рублей, 4,5 тыс. организаций – убыток на сумму 3 588,7 млрд рублей).

На конец января 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 116 529,9 млрд рублей, из неё просроченная – 2 829,9 млрд рублей или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец января 2025 г. – 2,2%, на конец декабря 2025 г. – 2,7%).

Кредиторская задолженность на конец января 2026 г. составила 56 200,9 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 688,5 млрд рублей или 4,8% от общей суммы задолженности (на конец января 2025 г. – 4,2%, на конец декабря 2025 г. 5,4%).

Дебиторская задолженность на конец января 2026 г. составила 51 464,2 млрд рублей, из неё просроченная – 3 310,8 млрд рублей или 6,4% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец января 2025 г. – 5,4%, на конец декабря 2025 г. – 6,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец февраля 2026 г. составила 26 484 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 16 458 тыс. рублей (на 38,3%).

На конец февраля 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

*Источник информации: https://mtuf.ru/upload/iblock/0b6/0b6894e634e9cadb16cf0658b36956ab.pdf (Актуально на дату оценки)*

***Анализ общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры указывает на нестабильное состояние экономики РФ. Таким образом, можно сказать, что временная неопределенность в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с объектами***

***недвижимости, процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов не формируют фундаментальные факторы, оказывающие влияние на функционирование рынка недвижимости в целом.***

**7.2. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки (аренды).**

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Основные факторы, которые влияют на ликвидность объекта:

- месторасположение;
- функциональное назначение и коммерческое использование объекта;
- объемно-планировочные решения внутри здания;
- техническая оснащенность;
- обеспеченность современными инженерными системами.

Расчет ликвидности объекта оценки приведены с использованием «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО АНАЛИЗУ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА» (источник информации: https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf).

В случае оцениваемого объекта, главными факторами, определяющими ликвидность в сегменте рынка, к которому он принадлежит, являются:

**Таблица 22**

| № п/п | Параметр | Описание | Показатель ликвидности |
|---|---|---|---|
| 1 | Эластичность спроса | Коммерческое назначение | Неэластична |
| 2 | Состояние имущества | Хронологический возраст более 30 лет | Низкая |
| 3 | Масштабность | 100,00-500,00 кв. м. | Средняя |
| 4 | Месторасположение | В районах со средней проходимостью | Средняя |
| **Показатель ликвидности** | | | **Средняя** |

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости представлены в нижеследующей таблице:

| № | Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [2] | По регионам [3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| | Объекты общественного назначения | | | | | | |
| 13 | **Административные (офисные)** помещения и здания | 5 | 16 | **10** | **8** | **10** | **15** |
| 14 | **Коммунально-бытовые** здания и помещения | 6 | 19 | **12** | **10** | **12** | **18** |
| 15 | **Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 5 | 20 | **12** | **10** | **12** | **18** |
| 16 | **Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные) | 2 | 13 | **7** | **6** | **7** | **10** |
| 17 | **Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 1 | 14 | **7** | **5** | **7** | **10** |
| 18 | **Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке | 3 | 16 | **9** | **8** | **9** | **14** |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели | 2 | 13 | **7** | **6** | **7** | **11** |
| 20 | **Базы отдыха, санатории** | 4 | 21 | **12** | **10** | **12** | **18** |
| 21 | **Автосалоны** (капитальные здания) | 3 | 14 | **8** | **6** | **8** | **12** |
| 22 | **Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения | 1 | 10 | **5** | **4** | **5** | **7** |

*Источник информации: https://statrielt.ru/*

Поэтому, по результатам анализа мы пришли к выводу, что оцениваемый объект имеет для своего сектора рынка **среднюю ликвидность**. Вероятный срок экспозиции, или срок, в течение которого оцениваемый объект можно реализовать по рыночной стоимости, составил **10,00 месяцев**.

**7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п.10; п.11б, ФСО №7)**

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

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

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)

подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Проанализировав предоставленные документы, объект оценки можно отнести к следующему сегменту:

В зависимости от назначения можно выделить следующий сегмент: ***Рынок коммерческой недвижимости.***

В зависимости от характера полезности недвижимости: ***Условно доходная недвижимость***

В зависимости от степени представленности объектов: ***Распространенные объекты***

В зависимости от степени готовности: ***Готовые объекты***

**7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования, с указанием интервала значений цен (п. 11в ФСО №7)**

**Рынок коммерческой недвижимости в г. Москва**

Коммерческая недвижимость – это помещения, приобретаемые под коммерческий объект, то есть любые нежилые помещение, способные приносить прибыль.

Коммерческая недвижимость – здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Коммерческий сектор недвижимости представляет собой инфраструктуру, необходимую для развития предпринимательства, является основным источником занятости и экономического роста, а также решения важнейших задач нашего времени: обеспечения пригодных условий для жизни и функционирования города и растущего городского населения, сокращения негативного воздействия на окружающую среду.

Главное отличие коммерческой недвижимости от жилой заключается в том, что многие владельцы бизнеса предпочитают брать площади в аренду, а не покупать их. Причин может быть несколько. Это и дороговизна, и постоянные поиски более удачного расположения торговых площадей, и нежелание бизнесмена осуществлять серьезные финансовые траты, обременяя себя имуществом. Все это оказывает влияние на рынок, следовательно, коммерческая недвижимость с точки зрения покупки и аренды имеет свою специфику.

Приобретение коммерческой недвижимости с целью извлечения прибыли может подразумевать такие варианты:

- сдача в аренду;
- продажа по более высокой цене;
- создание на новых площадях собственного бизнеса.

Классическое инвестирование принадлежит к первому варианту. Особенно выгодным является инвестирование в недвижимость в период строительства данного объекта. В основной массе случаев это дает возможность достичь серьёзной экономии.

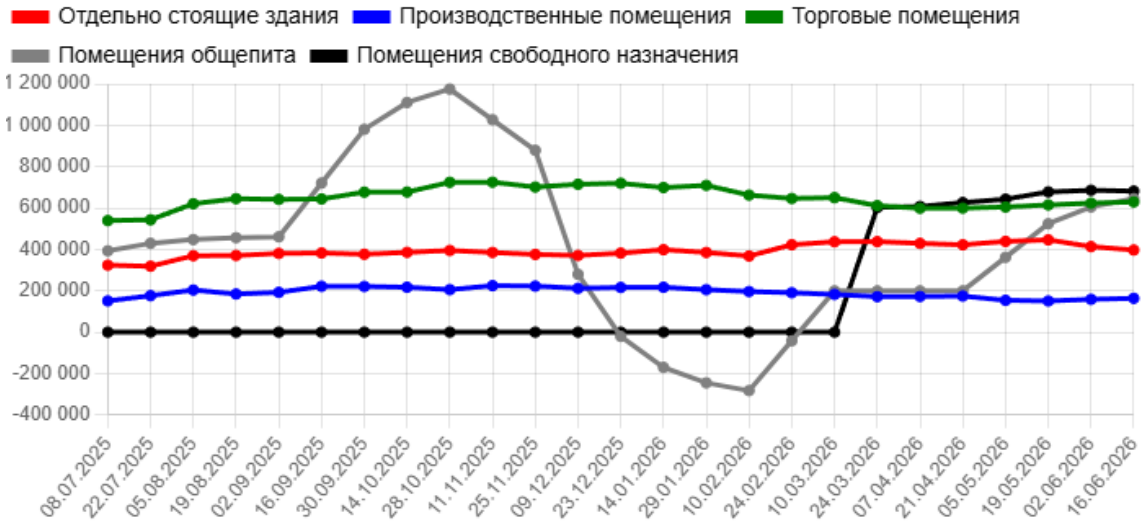
Отличительными чертами коммерческой недвижимости можно считать:

1. Коммерческую недвижимость в большинстве случаев берут в аренду, так как в любой момент можно прекратить свою деятельность или переехать в другое помещение. Благодаря такому факту, предприниматель может когда ему угодно прекратить свою деятельность, либо переехать в другое помещение. Также, стоимость коммерческих объектов достаточно велика.

2. Коммерческая недвижимость приносит владельцу определенный доход.

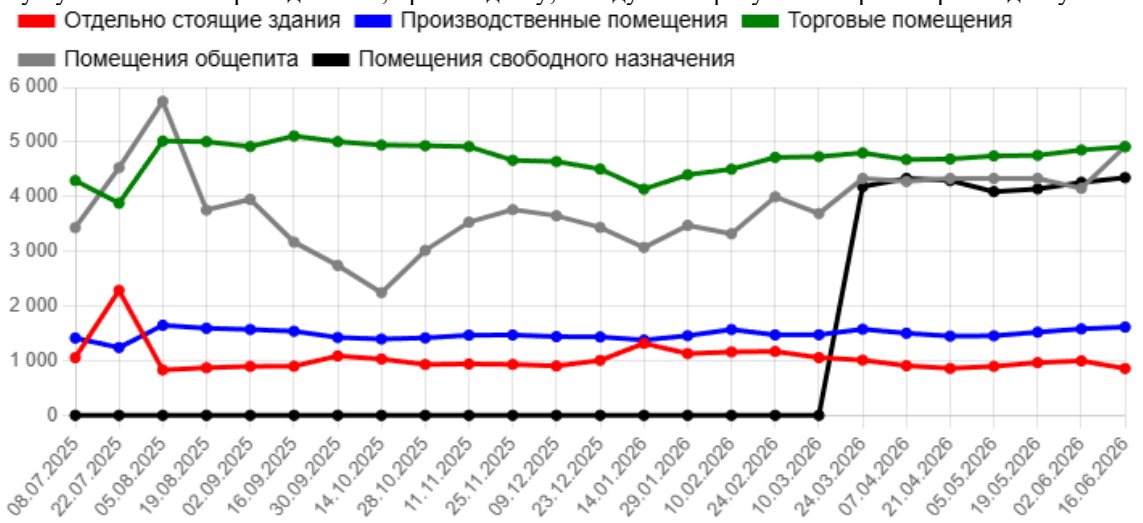
3. Стоимость коммерческой недвижимости значительно выше, чем у жилого имущества. В стоимости учитывается не только площадь, состояние помещения, развитость инфраструктуры, месторасположение недвижимости, но и величина предполагаемого дохода.

4. Налогообложение коммерческой недвижимости во многом отличается от другого имущества и зависит от многих факторов. Физическому лицу полагается оплачивать из прибыли 13 %.




*Источник информации: https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/*

Аренда коммерческой недвижимости – это первоочередная задача для создания нового успешного бизнеса и дальнейшего развития уже существующего. Правильное решение этого вопроса способно существенно облегчить дальнейшую деятельность. От удобства расположения объектов коммерческой недвижимости напрямую зависит динамика развития, и удачно расположенное производственное, офисное или складское здание – это залог успеха любого дела. Аренда коммерческой недвижимости – процесс сложный, здесь должны быть учтены самые различные нюансы и критерии. Например, чтобы обеспечить доход кафе, ресторану или магазину нужна высокая проходимость; производству, складу или офису важна транспортная доступность.




*Источник информации: https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form10*

Наиболее развитыми сегментами рынка коммерческой недвижимости в **г. Москва** являются торговые помещения и помещения свободного назначения. Рынок недвижимости в основном представлен встроенными помещениями.

Исследование проведено по данным выборки объектов коммерческой недвижимости **г. Москва**, информационной основой для которой послужили данные с сайтов https://www.avito.ru/; https://move.ru/, https://cian.ru/, https://etagi.com/, https://domclick.ru/.

Объект аренды представляет собой ***коммерческую недвижимость***. Рынок аренды подобных объектов в районе расположения объекта аренды достаточно развит.

**Анализ рынка недвижимости коммерческого назначения в ближайшем окружении объекта аренды**

Оценщик проанализировал рынок объектов коммерческого назначения в ближайшем окружении объекта аренды.

Радиус поиска – **г. Москва.**

Так как дата оценки 17 июня 2026 г., то Оценщик использовал сайт бесплатных объявлений https://www.avito.ru/; https://move.ru/, https://cian.ru/, https://etagi.com/, https://domclick.ru/.

В результате анализа объявлений, было выявлено, что в районе расположения объекта аренды основная часть предложений по аренде недвижимости представлена нежилыми объектами коммерческого назначения, в **г. Москва** выявлено достаточное количество предложений.

Основным ценообразующим фактором является расположение относительно «красной» линии. Объекты, расположенные на красной линии, имеют более выгодное положение, в отличие от объектов, которые расположены внутри квартала. Это объясняется лёгкостью транспортного сообщения, большей проходимостью места и т.д. Далее представлена зависимость стоимости арендной ставки от расположения относительно «красной» линии.

*Диаграмма 1. Зависимость стоимости арендной ставки от расположения объекта относительно «красной линии», руб./кв. м./месяц*

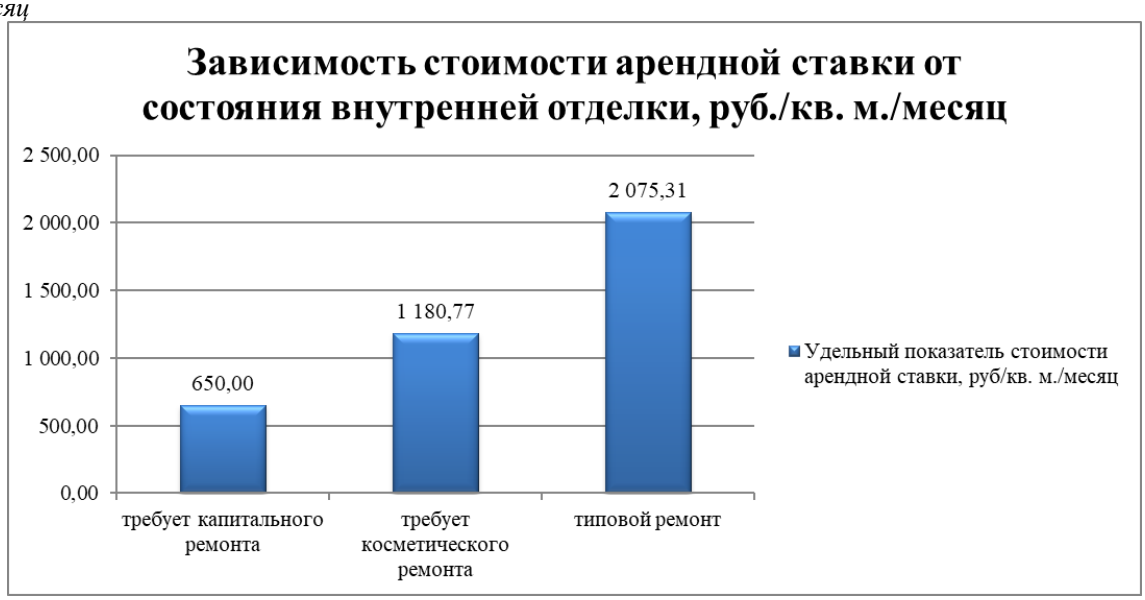



***Примечание: все цены указаны без учета скидки на торг***

Таким образом, объекты, расположенные в непосредственной близости к «красной» линии, стоят дороже объектов, расположенных внутри квартала.

Стоит отметить, что стоимость объекта может зависеть от такого фактора как состояние внутренней отделки. Хорошее состояние помещения или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Ниже представлена диаграмма, которая отражает зависимость стоимости арендной ставки от состояния внутренней отделки.

*Диаграмма 2. Зависимость стоимости арендной ставки от состояния отделки объекта, руб./кв. м./месяц*

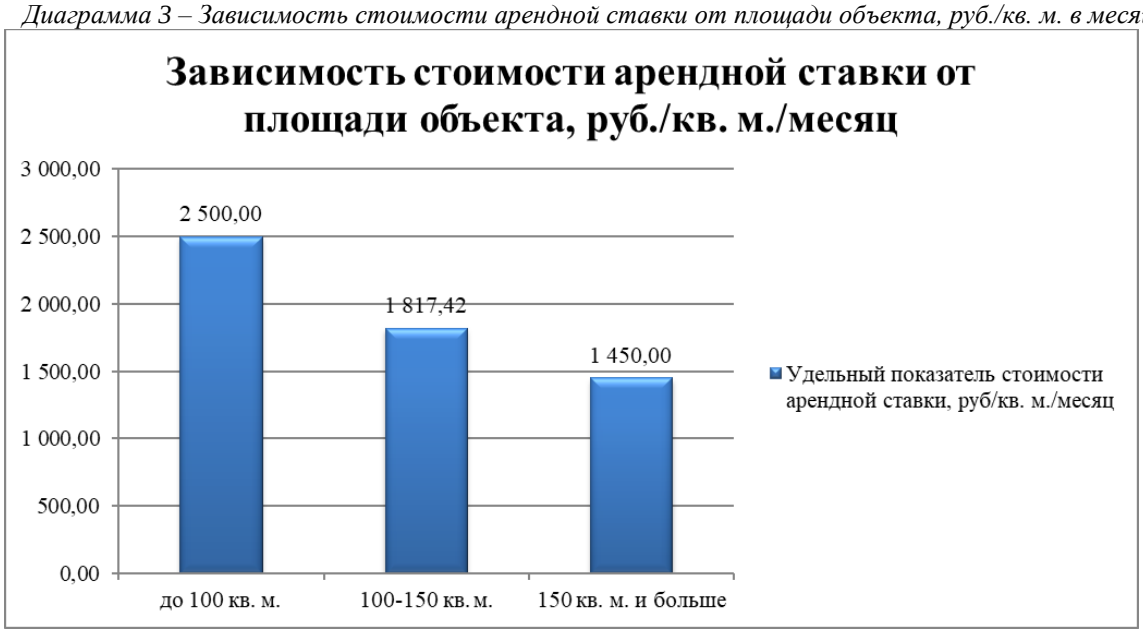



***Примечание: все цены указаны без учета скидки на торг***

Как можно заметить, чем лучше состояние объекта, тем выше удельный показатель стоимости арендной ставки. Это объясняется тем, что потенциальному арендатору не нужно будет нести дополнительных затрат на ремонт.

Следующим ценообразующим фактором является общая площадь объекта. Нижеследующая диаграмма отражает зависимость величины арендной ставки за кв. м. от площади объекта.

*Диаграмма 3 – Зависимость стоимости арендной ставки от площади объекта, руб./кв. м. в месяц*




***Примечание: все цены указаны без учета скидки на торг***

Данная диаграмма четко отражает зависимость стоимости квадратного метра рассматриваемого сегмента недвижимости от величины площади. Проанализировав предложения по аренде коммерческих объектов, Оценщик пришел к выводу, что площадь объектов имеет обратную зависимость от стоимости, чем больше объект, тем ниже показатель стоимости 1 кв. м. и наоборот.

Данные выводы по анализу рынка использованы при определении рыночной стоимости объекта оценки. Оценщиком был произведен сбор и анализ информации об аренде недвижимости коммерческого назначения в г. Москва.

Следует отметить, что базой для аналитических исследований рынка недвижимости служат данные об офертах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает значение (диапазон значений) индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг.

Источники информации:

- сайт Архив Оценщика https://архивоценщика.рф/.
- сайт https://www.avito.ru/; https://move.ru/, https://cian.ru/, https://etagi.com/, https://domclick.ru/.

Далее представлена выборка выявленных предложений по аренде недвижимости коммерческого назначения, в количестве **12 единиц**.

**Список объектов**

12 Москва, улица Максимова, 12
11 Москва, улица Маршала Вершинина, 5
10 Москва, улица Берзарина, 26
9 Москва, проспект Маршала Жукова, 17к1
8 Москва, Филёвский бульвар, 24к3
7 Москва, улица Маршала Бирюзова, 9
6 Москва, улица Маршала Соколовского, 3
5 Москва, улица Расплетина, 17к2
4 Москва, улица Расплетина, 13
3 Москва, улица Народного Ополчения, 21к1
2 Москва, улица Генерала Глаголева, 9к2
1 Москва, улица Демьяна Бедного, 1к7

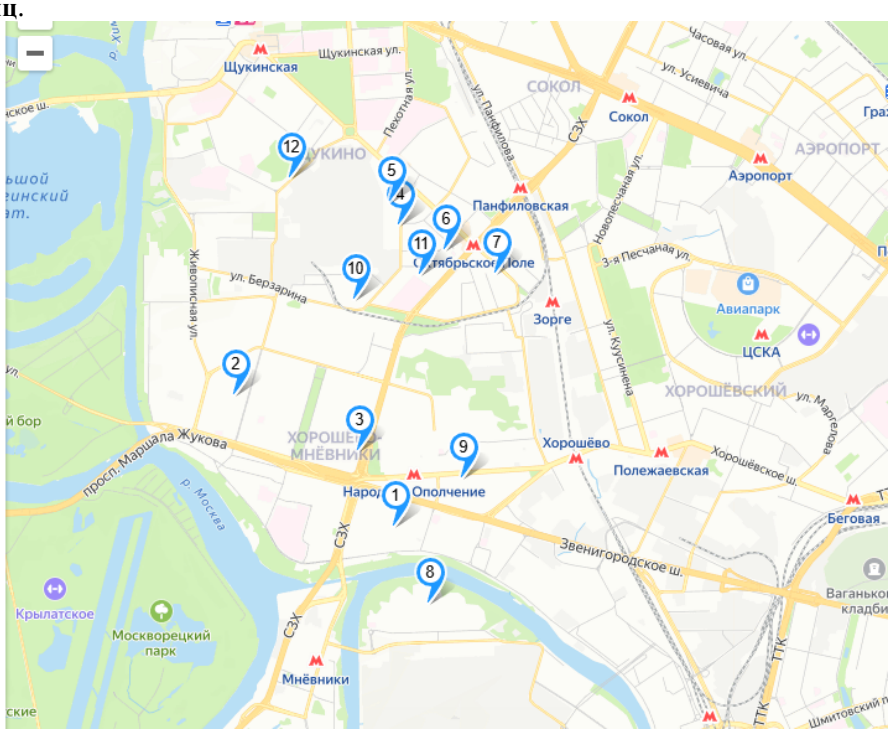



*Рисунок 4 Карта расположения объектов сравнения*

Далее представлена информация по выявленным объектам в ближайшем окружении объекта аренды.

На дату оценки в **г. Москва** выявлено достаточное количество предложений об аренде недвижимости коммерческого назначения. Часть этих предложений представлена в таблице далее.

**Таблица 23**

| Характеристики | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 | Объект 4 |
|---|---|---|---|---|
| **Адрес (местоположение)** | Москва, ул. Демьяна Бедного, 1к7 | Москва, ул. Генерала Глаголева, 9к2 | Москва, ул. Народного Ополчения, 21к1 | Москва, ул. Расплетина, 13 |
| **Площадь, кв. м.** | 74,00 | 41,80 | 93,00 | 30,00 |
| **Арендная плата в месяц, руб.** | 109 995,00 | 90 000,00 | 89 000,00 | 40 000,00 |
| **Арендная плата за кв. м. в месяц, руб.** | 1 486,42 | 2 153,11 | 956,99 | 1 333,33 |
| **Права на объект** | право пользования | право пользования | право пользования | право пользования |
| **Условия финансирования** | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата |
| **Коммунальные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость |
| **Эксплуатационные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость | оплачиваются отдельно |
| **Условия передачи в аренду** | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы |
| **Состояние рынка** | не сдан | не сдан | не сдан | не сдан |
| **Характер использования** | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| **Месторасположение в пределах города** | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| **Расположение относительно «красной линии»** | на удалении | на удалении | в непосредственной близости | в непосредственной близости |
| **Тип объекта** | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| **Этаж расположения** | цоколь | цоколь | цоколь | подвал |
| **Наличие отдельного входа** | есть | отсутствует | есть | отсутствует |
| **Состояние отделки** | типовой ремонт | типовой ремонт | типовой ремонт | требует косметического ремонта |
| **Коммуникации** | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| **Источник информации** | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74_m_8195722945?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaZ0U5Q09MeGVnMFFpbVZqIjt9FLeN0D8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41.8_m_8113440792?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_8084651169?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_30_m_3263627577?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA |
| **Дополнительная информация** | БЕЗ КОМИССИИ! Жилой дом. Сдаётся блок с санузлом в цокольном этаже площадью 74 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка.УСН. Улица Демьяна Бедного, 1к7, 30 минут пешком от метро Хорошёвская. ЛОТ № 251190 | Помещение свободного назначения в густонаселенном районе. Есть мокрая точка. Есть отдельный вход. В соседнем помещении озон с проходимостью от 200 + чел в день. Так же в этом здании 2 пункта валдберис и ветклиника Обеспечительный платеж делим на 2 части. Предоставляем арендные каникулы. Готовы рассмотреть сдачу части помещения. | Предлагаем Вам, Торговое помещение свободного назначения площадью до 93 кв.м. расположенное на 1-й линии по адресу: г. Москва, р-н Хорошёво-Мнёвники, ул. Народного Ополчения, д.21,к.1 На территории имеется бесплатная парковка на 100 м/м - Возможность аренды части помещения - Отдельная входная группа с тамбуром | ул. Расплетина, д.13. 30 кв. м в аренду. Собственник СЗАО ст. м «Октябрьское поле» подвальный этаж, 1я линия домов |

| Характеристики | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 | Объект 4 |
|---|---|---|---|---|
| | | первыйе 3 мес. аренда 50 тыс , далее 3 мес 70 тыс, далее 90 тыс. до конца срока договора | - Высокий рекламный потенциал и места для размещения вывесок<br>- Планировка - свободная, высота потолков 2,6 м<br>- Все городские инженерные коммуникации<br>- Свободное использование - ограничений нет<br>- Интенсивные пешеходный и автомобильный трафики<br>- Произведен капитальный ремонт фасада жилого дома | |

*Источник информации: Анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**Таблица 24**

| Характеристики | Объект 5 | Объект 6 | Объект 7 | Объект 8 |
|---|---|---|---|---|
| **Адрес (местоположение)** | Москва, ул. Расплетина, 17к2 | Москва, ул. Маршала Соколовского, 3 | Москва, ул. Маршала Бирюзова, 9 | Москва, Филёвский б-р, 24к3 |
| **Площадь, кв. м.** | 136,00 | 105,00 | 321,30 | 180,14 |
| **Арендная плата в месяц, руб.** | 119 000,00 | 203 000,00 | 310 000,00 | 195 000,00 |
| **Арендная плата за кв. м. в месяц, руб.** | 875,00 | 1 933,33 | 964,83 | 1 082,49 |
| **Права на объект** | право пользования | право пользования | право пользования | право пользования |
| **Условия финансирования** | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата |
| **Коммунальные платежи** | оплачиваются отдельно | включены в стоимость | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно |
| **Эксплуатационные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость |
| **Условия передачи в аренду** | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы |
| **Состояние рынка** | не сдан | не сдан | не сдан | не сдан |
| **Характер использования** | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| **Месторасположение в пределах города** | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы |
| **Расположение относительно «красной линии»** | на удалении | в непосредственной близости | в непосредственной близости | на удалении |
| **Тип объекта** | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| **Этаж расположения** | подвал | подвал | подвал | 1 этаж |
| **Наличие отдельного входа** | отсутствует | отсутствует | есть | есть |
| **Состояние отделки** | типовой ремонт | типовой ремонт | типовой ремонт | типовой ремонт |
| **Коммуникации** | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| **Источник информации** | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_136_m_7989378086?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_8099422850?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/321.3_m_torgovoy_ploschadi_na_trafike_u_metro_8256766009?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180.14_m_7459195463?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2RU5mblQxNUlNdmw5TllMIjt9UxNjcT8AAAA |
| **Дополнительная информация** | Сдается просторное подвальное помещение, потолки 2,4 метра, вход через подъезд жилого дома, есть | СОБСТВЕННИК предлагает в аренду офисно-складское помещение у станции метро Октябрьское Поле ( 200 | Сдается в аренду помещение свободного назначения (ПСН) 321,3 м² на ул. Маршала Бирюзова — под | ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается помещение свободного назначения |

| Характеристики | Объект 5 | Объект 6 | Объект 7 | Объект 8 |
|---|---|---|---|---|
| | санузел и комната для проживания персонала либо для хранения. Тепло сухо круглый год. Собственник, без комиссий. | метров / 3 минуты пешком ). Адрес: ул. Маршала Соколовского, д. 3. 1-я линия домов. Помещение после капитального ремонта. Полы керамогранит, на стенах фактурная штукатурка, потолки "Армстронг", светодиодные светильники, современные инверторные кондиционеры с приточно-вытяжной вентиляцией и зимним пакетом. Круглосуточная охрана, погрузка-разгрузка на территории за шлагбаумом, в здании 2 провайдера с оптоволоконным Интернетом, возможна организация мокрой точки, по желанию юридический адрес. | торговлю, услуги или склад.<br>Характеристики помещения:<br>• Тип: помещение свободного назначения (ПСН)<br>• Площадь: 321,3 м²<br>• Этаж: подвал<br>• Высота потолков: 2,3м<br>• Электрическая мощность: 30 кВт<br>• Дополнительно: универсальное пространство под торговлю, офис, услуги, склад или другие виды деятельности<br>Локация:<br>Район Хорошёво-Мнёвники (СЗАО), ул. Маршала Бирюзова, 9.<br>Жилой район с высокой плотностью населения.<br>Рядом: жилые комплексы, магазины, аптеки, школы, детские сады, поликлиники.<br>Удобная транспортная доступность, высокий пешеходный и автомобильный трафик.<br>Условия аренды:<br>• Срок договора: долгосрочный, от 11 месяцев<br>• Дополнительно: комиссия брокерам оплачивает собственник<br>Дополнительная информация по запросу. Брокерам выплачиваю комиссию.<br>Не забудьте добавить в избранное! | общей площадью 180,14 кв.м. Можно использовать помещение под офис, магазин, салон красоты. |

*Источник информации: Анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**Таблица 25**

| Характеристики | Объект 9 | Объект 10 | Объект 11 | Объект 12 |
|---|---|---|---|---|
| **Адрес (местоположение)** | Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 17К1 | Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Берзарина, 26 | Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Вершинина, 5 | СЗАО, район Щукино, ул Максимова, 12 |
| **Площадь, кв. м.** | 57,00 | 250,00 | 100,00 | 252,00 |
| **Арендная плата в месяц, руб.** | 120 000,00 | 360 000,00 | 80 000,00 | 200 000,00 |
| **Арендная плата за кв. м. в месяц, руб.** | 2 105,26 | 1 440,00 | 800,00 | 793,65 |
| **Права на объект** | право пользования | право пользования | право пользования | право пользования |
| **Условия финансирования** | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата |
| **Коммунальные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость | оплачиваются отдельно |
| **Эксплуатационные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно |
| **Условия передачи в аренду** | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы |
| **Состояние рынка** | не сдан | не сдан | не сдан | не сдан |

| Характеристики | Объект 9 | Объект 10 | Объект 11 | Объект 12 |
|---|---|---|---|---|
| **Характер использования** | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| **Месторасположение в пределах города** | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| **Расположение относительно «красной линии»** | в непосредственной близости | на удалении | на удалении | в непосредственной близости |
| **Тип объекта** | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| **Этаж расположения** | подвал | цоколь | цоколь | цоколь |
| **Наличие отдельного входа** | отсутствует | отсутствует | есть | есть |
| **Состояние отделки** | типовой ремонт | требует капитального ремонта | требует косметического ремонта | типовой ремонт |
| **Коммуникации** | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| **Источник информации** | https://www.cian.ru/rent/commercial/325434463/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/330400929/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/328331669/ | https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_252_kvm_moskva_9294432960/ |
| **Дополнительная информация** | АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ !!!<br>Сдаем в аренду подвальное помещение общей площадью 57 кв. м. по адресу: проспект Маршала Жукова, 17к1.<br>Отличная возможность начать бизнес эффективно!<br>Основные характеристики помещения:<br>• Общая площадь: 57 м²<br>• Высота потолков — 2,8 м<br>• Электрическая мощность — 10 кВт<br>• до ст. Народное Ополчение — всего 4 мин. пешком<br>• Отопление: центральное.<br>• Чистовая отделка.<br>• Поддержка от OZON в виде субсидии на 7 месяцев в размере 430 т. р.<br>Преимущества:<br>- Пространство подходит для множества вариантов использования: от офисного помещения до склада или мастерской.<br>- Высота потолков позволит комфортно разместить оборудование и мебель.<br>- Высокая проходимость и отличная транспортная доступность.<br>Свяжитесь с нами для уточнения деталей и осмотра помещения! | Предлагается в аренду цоколь с окнами. Отдельный вход с улицы. НДС входит в стоимость. 12 окон, 2 санузла (можно увеличить количество мокрых точек), высота до потолка 3м, будущий арендатор планировку помещения может сделать под себя, 40 кВт. Раньше в помещении был банк. Рядом с помещением, построен очень большой жилой комплекс. Развитая инфраструктура. Звонить можно с 9.00 до 24.00 ежедневно. Огромная просьба, если возникают вопросы по объявлению, пожалуйста звоните, а не | Помещение 100 метров, две большие комнаты, су , два отдельных входа. Сделан капитальный ремонт, сухой цоколь с окнами. Возможно еще 100 метров присоединить ! подойдет под склад и тд | Сдается полуподвальное помещение в жилом доме, общая площадь 252 КВ метров, потолки 2,6-2,8 метра, отдельный вход с торца дома и выход в подъезд.<br>Ранее помещение использовалось в качестве склада. Никаких проблем с парковкой, в пределах 100 метров есть ПВЗ OZON и Wildberries (можно отгружать туда заказы), до ПВЗ Яндекс 300 метров.<br>Электричество в помещении 15 кВт, при необходимости можно согласовать увеличение.<br>По запросу пришлю видео с помещением, не удается загрузить |

*Источник информации: Анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов (п. 11г ФСО №7)**

**Объекты коммерческого назначения**

Ценообразующие факторы

- Права на объект

Для арендатора при аренде объектов коммерческого назначения разница в передаваемых правах на них не является определяющим критерием, поскольку разница в рисках, связанных с различиями в правах, является незначительной.

- Условия финансирования

На открытом конкурентном рынке все участники сделки стремятся получить максимальную выгоду. Это и порождает различные варианты расчетов при совершении сделки, которые, в свою очередь влияют на цену продажи объекта или стоимость арендной ставки.

- Коммунальные/эксплуатационные платежи

Помимо платы за съем арендодатели часто требуют возмещать расходы на коммунальные услуги.

Арендатор и арендодатель могут договориться о том, что в сумме арендной платы будут сразу заложены коммунальные расходы арендатора.

- Условия передачи в аренду

Зачастую объекты недвижимости, которые используются в качестве аналогов, представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, в связи с чем корректировка не вводится, однако, если условия отличаются, то необходимо внесение корректировок.

- Состояние рынка

Ситуация на рынке может измениться со времени продажи/аренды сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение.

- Характер использования

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

- Скидка при аренде

В связи с тем, что объекты-аналоги на дату оценки факта сделки купли-продажи либо аренды не имеют, необходимо введение понижающей корректировки.

- Месторасположение

Фактор, учитывающий влияние расположения объекта. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов области, удобством расположения, внешним социальным окружением и другими факторами.

- Расположение относительно «красной линии»

Стоимость аренды объектов недвижимости коммерческого назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость аренды объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

- Тип парковки

Как правило, среди объектов коммерческого назначения преимущество имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта.

- Доступ к объекту

Расположение объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

- Тип объекта

Отдельно стоящее здание, имеющее отдельный земельный участок стоит дороже помещений.

- Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости коммерческого назначения, является этаж расположения. Как правило, стоимость (соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение.

- Наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов коммерческого назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимость помещений без отдельного входа.

- Тип площади

Объекты, у которых есть вспомогательные помещения (помещения не пригодные к сдаче в аренду), зачастую дешевле, коммерческой недвижимости, у которых вся площадь относится к арендопригодной.

- Физическое состояние здания

Физическое состояние здания является важным ценообразующим фактором. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

- Состояние отделки

Исходя из данных рынка, чем лучше ремонт, тем выше стоимость объекта.

- Коммуникации

Фактор, учитывающий наличие/отсутствие подключенных коммуникаций. Это связано с тем, что новому правообладателю придется нести затраты на подвод коммуникаций.

- Площадь

Фактор, учитывающий различие в размере. В результате анализа рынка недвижимости края было выявлено, что большие по площади объекты имеют более низкую стоимость за 1 кв. м., чем аналогичные объекты меньшей площади. Это обосновано тем, что время, в течение которого найдется покупатель, готовый заплатить большую денежную сумму за крупный объект увеличится, и продавцы, пытаясь сократить это время, несколько снижают цену. И, наоборот, для небольших и наиболее ликвидных объектов цена на 1 кв. м. завышена.

**Выбор единиц сравнения**

Выбор единицы сравнения был произведен после проведенного анализа рынка. Поскольку предложения о продаже/аренде формируются исходя из соотношения площадь объекта – стоимость 1 кв. м., то в качестве единиц сравнения были использованы данные о стоимости предложения за 1 кв. м. аналогичных объектов и проведен отказ от использования других единиц сравнения.

**Шкала корректировок**

Шкала для корректировок принята в процентных значениях, округлена до десятых процента.

Обоснование шкалы корректировки и условия, при которых значения введенных корректировок будут иными.

**7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (п.11 д ФСО №7)**

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте ***недвижимости коммерческого назначения***, расположенных в районе расположения объекта аренды в ***г. Москва***, необходимых для оценки объекта оценки представлены ниже.

***Анализ спроса и предложения***: наблюдается перевес предложения над спросом.

Согласно проведённому анализу рынка коммерческой недвижимости в г. Москва было выявлено, что ***в районе расположения объекта аренды рынок коммерческой недвижимости развит.***

Фактов свершенных сделок Оценщику обнаружить не удалось, для анализа рынка использовались данные оферт.

Оценщик делает следующее допущение: в связи с тем, что на рынке достаточное количество предложений об аренде коммерческих помещений, то можно предположить, что количество свершенных сделок практически аналогичное. Оценщик делает данное допущение, так как информация о свершенных сделках носит закрытый характер.

***Сроки экспозиции***: По результатам анализа пришли к выводу, что срок экспозиции объектов типичных оцениваемому составляет *10,00 месяцев*.

***Объем предложений***: Объем предложений по передаче права пользования на объекты коммерческого назначения сопоставимые с объектом аренды в г. Москва Оценщиком были выявлены предложения в количестве **12 объектов**.

***Диапазон цен***: Диапазон арендных ставок на недвижимость коммерческого назначения в ***г. Москва*** колеблется в пределах от 700,00 руб. в месяц за 1 кв. м. (минимальное значение по выборке) до 2 100,00 руб. в месяц за 1 кв. м. (максимальное значение по выборке). Среднее значение 1 300,00 руб. в месяц за кв. м.

**Выводы об активности рынка**

Следует отметить, что базой для аналитических исследований рынка недвижимости служат данные об офертах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает значение (диапазон значений) индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг.

Для корректного введения скидки на торг, необходимо определить тип рынка в зависимости от уровня его активности, которому наиболее соответствует рынок оцениваемого объекта, с целью корректного учета ценообразующих факторов, которые могут существенно различаться для активных и неактивных рынков.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Также сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие комплексы, объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Также особенности рынков недвижимости в зависимости от степени их развитости приведены в исследовании Г.М. Стерника «Анализ рынка недвижимости для профессионалов»[2].

1) средний уровень торговой активности;
2) большой разброс цен на однородные объекты недвижимости;
3) спрос не превышает предложение;
4) рыночные сроки экспозиции объектов недвижимости;

*Проанализировав рынок объекта оценки, Оценщик относит его к активному.*

***Следует отметить, что базой для аналитических исследований рынка недвижимости служат данные об офертах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает значение (диапазон значений) индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг***

***Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.***

*Проведенное исследование рынка недвижимости и, в частности, сегмента рынка, к которому относится объект оценки, достаточно для корректного проведения расчетов по определению стоимости объекта. По мнению Оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки*

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ). (пп 13 п 7 ФСО VI)

### 8.1. Применение подходов к оценке права пользования объекта оценки с приведением расчетов.

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

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

#### 8.1.1. Доходный подход. (п.11-23 ФСО V, п.23ФСО №7)

##### *8.1.1.1. Описание применения доходного подхода к оценке.*

**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.

В соответствии со Стандартами оценки, «доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки».

Так как арендная плата сама по себе является доходом будущих периодов, то применение доходного подхода не представляется возможным.

##### *8.1.1.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.12 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке права пользования.*

##### *8.1.1.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.*

Обоснованный отказ.

[2]Стерник Г. М., Стерник. С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов : учебник. М. : ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. 606 с.

### 8.1.2. Затратный подход (п.24-33 ФСО V, п.24 ФСО №7)

**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.

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

***8.1.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.***

При использовании затратного подхода для определения величины арендной платы может быть использован метод компенсации издержек.

При этом величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества умножается на величину ставки годовой доходности, характерной для вида использования данного арендуемого недвижимого имущества.

Однако, так как объектом аренды является встроенное помещение, то в соответствии с требованиями п.24а ФСО-7, в отношении данного объекта применение затратного подхода не представляется возможным.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.25 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке стоимости права пользования.*

***8.1.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода.***

Обоснованный отказ.

### 8.1.3. Сравнительный подход (п.4-10 ФСО V, п.22 ФСО №7)

***8.1.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке.***

**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.

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями

деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

***8.1.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода:***

В рамках сравнительного подхода к оценке арендной платы обычно используется метод сравнения арендных ставок. Он представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке арендных ставок аналогичных объектов.

Данный метод основывается на сборе информации об аналогичных предложениях арендных ставок для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам. Информация о предложениях сопоставляется с рассматриваемым объектом по существенным характеристикам, выявленным в данном объекте.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.5 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости права пользования. На основании информации, полученной в ходе анализа рынка аренды, Оценщик счел возможным применить метод сравнения арендных ставок для оценки права пользования.*

***8.1.3.3. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных Оценщиком в рамках сравнительного подхода.***

**Метод прямого сравнения арендных ставок**

Основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей определения стоимости права пользования подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом исследования есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта исследования с объектами - аналогами;

2. Отбор объектов аналогов;

3. Расчет рыночной стоимости права пользования, выраженного в виде арендной ставки, объекта исследования путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

3.1 Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта исследования;

3.2 Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от исследуемого объекта;

3.3 Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от исследуемого объекта.

**Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта исследования с объектами – аналогами**

Ставки объектов-аналогов сопоставляются с объектом оценки по элементам сравнения, которые состоят из:

1) элементов характеристик сделок

2) ценообразующих факторов.

К элементам характеристик сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- права на объект;
- условия финансирования сделок с объектами недвижимости;
- условия платежа при совершении сделок с объектами недвижимости;
- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости;
- состояние рынка, изменение цен на объекты недвижимости за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

К ценообразующим факторам относятся: характеристики месторасположение, количественные и качественные характеристики. Все перечисленные группы факторов в конечном счете формируют спрос и предложение на рынке недвижимости.

**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора**

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам аренды для объектов аналогичной функциональной направленности. Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №7: Согласно п.22б ФСО№7 "В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным".

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).»

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

Таким образом, федеральные стандарты не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Объем доступных Оценщику рыночных данных был ограничен рядом факторов:

- найденные предложения должны содержать максимум информации по ценообразующим факторам;
- объекты должны были быть максимально сопоставимы с объектом оценки по ряду факторов (см. выше);
- в случае отсутствия необходимой информации в объявлениях по характеристикам объектов, рассматривалась возможность их уточнения из других альтернативных источников (например: сайт Яндекс карты, телефонное интервьюирование, Публичная кадастровая карта и другие).

**Правила отбора объектов аналогов**

Согласно пп. б, п. 22 ФСО №7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»

Оценщиком в п. 7.3 были выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов, для проведения дальнейших расчетов были определены основные характеристики объекта аренды, а именно:

1. Права на объект – право пользования.
2. Тип объекта – встроенное помещение.
3. Наличие коммуникаций – все коммуникации.
4. Площадные характеристики – нет значительных отличий.

На основании проведенного анализа рынка объектов коммерческого назначения (п. 7.2 Отчета об оценке), расположенных в районе объекта аренды, Оценщиком было выявлено **12 объектов**, которые подходят по параметрам оцениваемому объекту – недвижимость коммерческого назначения.

Далее Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта аренды, представленными ранее.

Основания для использования объектов аналогов в расчетах или отказе от использования представлены в нижеследующей таблице:

**Таблица 26**

| № п/п | Номер объекта | Причина отказа от использования объекта сравнения для расчета |
|---|---|---|
| 1 | 1, 2, 4, 7, 9 | Площадные характеристики объектов выборки несопоставимы с площадными характеристиками объекта аренды. В соответствии с п 22б ФСО №7 не удовлетворяет требованиям, предъявляемым к объекту аналогу. |
| 2 | 8 | Объект выборки расположен на 1 этаже. В соответствии с п 22б ФСО №7 не удовлетворяет требованиям, предъявляемым к объекту аналогу. |

| № п/п | Номер объекта | Причина отказа от использования объекта сравнения для расчета |
|---|---|---|
| 3 | 5, 6, 10 | У объектов выборки отсутствует отдельный вход. В соответствии с п 22б ФСО №7 не удовлетворяет требованиям, предъявляемым к объекту аналогу. |
| **4** | **3, 11, 12** | **В соответствии с п 22б ФСО №7 являются сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.** |

*Таким образом, Оценщиком к расчету принимаются три объекта сравнения, выявленные из доступных источников и в наибольшей степени схожие с объектом аренды по ценообразующим факторам. Оценщик отмечает, что использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом аренды могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано три аналога.*

Нам представляется, что подобранные аналоги достаточно показательны для того, чтобы сравнивать их с объектами оценки, и чтобы адекватно определить рыночную стоимость права собственности с помощью метода сравнения продаж. Различие в правах и других основных характеристиках отображено соответствующими корректировками.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Ниже приводится таблица, в которой суммируются те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимыми объектами и оцениваемыми объектами. Все величины стоимостей в таблице указаны в рублях.

**Определение арендной ставки недвижимости**

В разделе «Анализ рынка объекта оценки» данного отчёта Оценщиком была представлена информация о предложениях по аренде недвижимости коммерческого назначения, которые указаны в таблице далее. Выбор объектов-аналогов проводился с учётом их схожести с оцениваемым.

**Таблица 27**

| **Характеристики** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
|---|---|---|---|
| **Характеристики** | **Объект 3** | **Объект 12** | **Объект 11** |
| **Адрес (местоположение)** | Москва, ул. Народного Ополчения, 21к1 | СЗАО, район Щукино, ул Максимова, 12 | Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Вершинина, 5 |
| **Площадь, кв. м.** | 93,00 | 252,00 | 100,00 |
| **Арендная плата в месяц, руб.** | 89 000,00 | 200 000,00 | 80 000,00 |
| **Арендная плата за кв. м. в месяц, руб.** | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Права на объект** | право пользования | право пользования | право пользования |
| **Условия финансирования** | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата |
| **Коммунальные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость |
| **Эксплуатационные платежи** | включены в стоимость | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно |
| **Условия передачи в аренду** | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы |
| **Состояние рынка** | не сдан | не сдан | не сдан |
| **Характер использования** | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| **Месторасположение в пределах города** | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| **Расположение относительно «красной линии»** | в непосредственной близости | в непосредственной близости | на удалении |
| **Тип объекта** | встроенное | встроенное | встроенное |
| **Этаж расположения** | цоколь | цоколь | цоколь |
| **Наличие отдельного входа** | есть | есть | есть |
| **Состояние отделки** | типовой ремонт | типовой ремонт | требует косметического ремонта |
| **Коммуникации** | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| **Источник информации** | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_8084651169?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_252_kvm_moskva_9294432960/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/328331669/ |
| **Дополнительная информация** | Предлагаем Вам, Торговое помещение свободного назначения площадью до 93 кв.м. расположенное на 1-й линии по адресу: г. Москва, р-н Хорошёво-Мнёвники, ул. Народного Ополчения, д.21,к.1 На территории имеется бесплатная парковка на 100 м/м - Возможность аренды части помещения<br>- Отдельная входная группа с тамбуром<br>- Высокий рекламный потенциал и места для размещения вывесок<br>- Планировка - свободная, высота потолков 2,6 м<br>- Все городские инженерные коммуникации<br>- Свободное использование - ограничений нет<br>- Интенсивные пешеходный и автомобильный трафики - Произведен капитальный ремонт фасада жилого дома | Сдается полуподвальное помещение в жилом доме, общая площадь 252 КВ метров, потолки 2,6-2,8 метра, отдельный вход с торца дома и выход в подъезд.<br>Ранее помещение использовалось в качестве склада. Никаких проблем с парковкой, в пределах 100 метров есть ПВЗ OZON и Wildberries (можно отгружать туда заказы), до ПВЗ Яндекс 300 метров.<br>Электричество в помещении 15 кВт, при необходимости можно согласовать увеличение.<br>По запросу пришлю видео с помещением, не удается загрузить | Помещение 100 метров, две большие комнаты, су , два отдельных входа. Сделан капитальный ремонт, сухой цоколь с окнами. Возможно еще 100 метров присоединить ! подойдет под склад и тд |

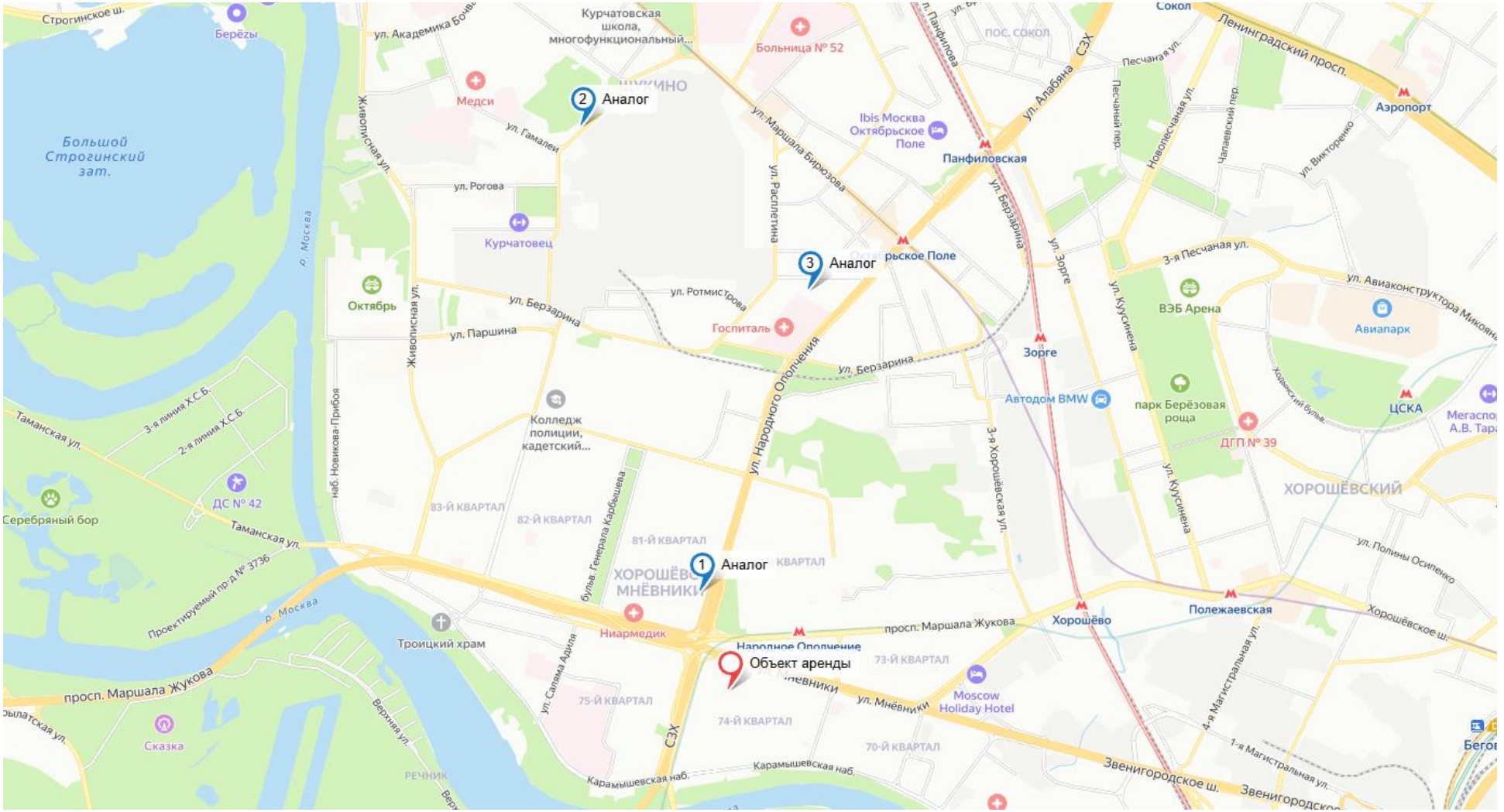



Рисунок 5 Примерное расположение оцениваемого имущества и объектов-аналогов

**Сравнение арендных ставок по объектам недвижимости**

Оценщик проанализировал рынок **недвижимости коммерческого назначения** в **г. Москва.** Произвел подбор наиболее подходящих объектов для сравнения с объектом аренды. В п. 8.2.3.3 Оценщик произвел отбор объектов-аналогов в соответствии с п 22в ФСО №7, таким образом, Оценщиком были выявлены объекты-аналоги равнозначные по состоянию между собой и с объектом аренды по наибольшему количеству ценообразующих факторов, следовательно, выбранные аналоги подлежат сравнению с объектом аренды и являются сходными с объектом аренды по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

***Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II***

**Таблица 28**

| Характеристики | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Адрес (местоположение) | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | Москва, ул. Народного Ополчения, 21к1 | СЗАО, район Щукино, ул Максимова, 12 | Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Вершинина, 5 |
| Площадь, кв. м. | 200,90 | 93,00 | 252,00 | 100,00 |
| Арендная плата в месяц, руб. | | 89 000,00 | 200 000,00 | 80 000,00 |
| Арендная плата за 1 кв. м., руб. | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Права на объект** | право пользования | право пользования | право пользования | право пользования |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Условия финансирования** | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Условия передачи в аренду** | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Состояние рынка** | не сдан | не сдан | не сдан | не сдан |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Функциональное назначение** | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Коммунальные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | -13,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 696,00 |
| **Эксплуатационные платежи** | оплачиваются отдельно | включены в стоимость | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно |
| Корректировка | | -14,20% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 821,10 | 793,65 | 696,00 |
| **Скидка при аренде** | | уторговывание предусмотрено | уторговывание предусмотрено | уторговывание предусмотрено |
| Корректировка | | -8,70% | -8,70% | -8,70% |
| Скорректир.цена | | 749,66 | 724,60 | 635,45 |
| **Месторасположение** | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | Москва, ул. Народного Ополчения, 21к1 | СЗАО, район Щукино, ул Максимова, 12 | Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Вершинина, 5 |
| **Месторасположение в пределах города** | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| Корректирующий коэффициент | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 749,66 | 724,60 | 635,45 |

| Характеристики | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Расположение относительно «красной линии»** | на удалении | в непосредственной близости | в непосредственной близости | на удалении |
| Корректирующий коэффициент | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка | | -9,00% | -9,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Тип объекта** | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| Корректирующий коэффициент | 0,91 | 0,91 | 0,91 | 0,91 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Этаж расположения** | подвал по документам, фактически цоколь | цоколь | цоколь | цоколь |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Наличие отдельного входа** | есть | есть | есть | есть |
| Корректирующий коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Состояние отделки** | требует капитального ремонта | типовой ремонт | типовой ремонт | требует косметического ремонта |
| Корректировка | | -22,00% | -22,00% | -13,00% |
| Скорректир.цена | | 532,11 | 514,32 | 552,84 |
| **Коммуникации** | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 532,11 | 514,32 | 552,84 |
| **Площадь** | 200,90 | 93,00 | 252,00 | 100,00 |
| Корректировка | | -5,00% | 1,00% | -4,00% |
| Скорректир.цена | | 505,50 | 519,46 | 530,73 |
| Итоговая расчетная корректировка к изначальной цене аналога, % | | -47,18% | -34,55% | -33,66% |
| Сумма модулей корректировок (учтены как положительные, так и отрицательные), без учета скидки на торг, % | | 50,20% | 32,00% | 30,00% |
| Вес | | 1 | 2 | 3 |
| Взвешенная цена на 1 кв. м., руб. | | 505,50 | 1 038,92 | 1 592,19 |

| | |
|---|---|
| Сумма взвешенных цен, руб. | 3 136,61 |
| Общий вес | 6 |
| Расчетная арендная плата за 1 кв. м./мес., без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. | 522,77 |
| Расчетная арендная плата за объект недвижимости, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб./мес. | 105 024,49 |
| Расчетная арендная плата за объект недвижимости, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб./год | 1 260 293,88 |
| Коэффициент вариации, % | 2,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

***Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I***

**Таблица 29**

| Характеристики | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Адрес (местоположение) | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | Москва, ул. Народного Ополчения, 21к1 | СЗАО, район Щукино, ул Максимова, 12 | Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Вершинина, 5 |
| Площадь, кв. м. | 118,90 | 93,00 | 252,00 | 100,00 |
| Арендная плата в месяц, руб. | | 89 000,00 | 200 000,00 | 80 000,00 |
| Арендная плата за 1 кв. м., руб. | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Права на объект** | право пользования | право пользования | право пользования | право пользования |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Условия финансирования** | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата | денежная оплата |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Условия передачи в аренду** | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы | ежемесячная выплата суммы |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Состояние рынка** | не сдан | не сдан | не сдан | не сдан |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Функциональное назначение** | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 800,00 |
| **Коммунальные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | -13,00% |
| Скорректир.цена | | 956,99 | 793,65 | 696,00 |
| **Эксплуатационные платежи** | оплачиваются отдельно | включены в стоимость | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно |
| Корректировка | | -14,20% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 821,10 | 793,65 | 696,00 |
| **Скидка при аренде** | | уторговывание предусмотрено | уторговывание предусмотрено | уторговывание предусмотрено |
| Корректировка | | -8,70% | -8,70% | -8,70% |
| Скорректир.цена | | 749,66 | 724,60 | 635,45 |
| **Месторасположение** | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | Москва, ул. Народного Ополчения, 21к1 | СЗАО, район Щукино, ул Максимова, 12 | Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Вершинина, 5 |
| **Месторасположение в пределах города** | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| Корректирующий коэффициент | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 749,66 | 724,60 | 635,45 |
| **Расположение относительно «красной линии»** | на удалении | в непосредственной близости | в непосредственной близости | на удалении |
| Корректирующий коэффициент | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка | | -9,00% | -9,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Тип объекта** | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| Корректирующий коэффициент | 0,91 | 0,91 | 0,91 | 0,91 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Характеристики | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Этаж расположения** | цоколь | цоколь | цоколь | цоколь |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Наличие отдельного входа** | есть | есть | есть | есть |
| Корректирующий коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 682,19 | 659,39 | 635,45 |
| **Состояние отделки** | требует капитального ремонта | типовой ремонт | типовой ремонт | требует косметического ремонта |
| Корректировка | | -22,00% | -22,00% | -13,00% |
| Скорректир.цена | | 532,11 | 514,32 | 552,84 |
| **Коммуникации** | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректир.цена | | 532,11 | 514,32 | 552,84 |
| **Площадь** | 118,90 | 93,00 | 252,00 | 100,00 |
| Корректировка | | -1,00% | 5,00% | -1,00% |
| Скорректир.цена | | 526,79 | 540,04 | 547,31 |
| Итоговая расчетная корректировка к изначальной цене аналога, % | | -44,95% | -31,95% | -31,59% |
| Сумма модулей корректировок (учтены как положительные, так и отрицательные), без учета скидки на торг, % | | 46,20% | 36,00% | 27,00% |
| Вес | | 1 | 2 | 3 |
| Взвешенная цена на 1 кв. м., руб. | | 526,79 | 1 080,08 | 1 641,93 |

| | |
|---|---|
| Сумма взвешенных цен, руб. | 3 248,80 |
| Общий вес | 6 |
| Расчетная арендная плата за 1 кв. м./мес., без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. | 541,47 |
| Расчетная арендная плата за объект недвижимости, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб./мес. | 64 380,78 |
| Расчетная арендная плата за объект недвижимости, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб./год | 772 569,36 |
| Коэффициент вариации, % | 2,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

## Объяснение корректировок

### 1. Качество прав

**Права на объект**

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все сопоставимые объекты, как и оцениваемый, передают право пользования, поэтому для них нет необходимости ввода корректировок.

**Условия финансирования и условия передачи в аренду**

На открытом конкурентном рынке все участники сделки стремятся получить максимальную выгоду. Это и порождает различные варианты расчетов при совершении сделки, которые, в свою очередь влияют на цену продажи объекта или стоимость арендной ставки. Для всех аналогов предполагается денежная оплата с ежемесячной выплатой всей суммы будущим арендатором, поэтому корректировок не вводится.

**Состояние рынка**

Ситуация на рынке может измениться со времени сдачи в аренду сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, т.к. аналоги только выставлены на сдачу в аренду и конкретных сделок с ними не было.

**Функциональное назначение**

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов Оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

Предполагается использование аналогов, как и объекта аренды, в качестве помещений коммерческого назначения. Следовательно, введение корректировки не требуется.

**Коммунальные/эксплуатационные платежи**

При расчете величины арендной ставки Оценщику необходимо знать долю каждой статьи расходов арендатора, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие).

В рамках настоящей оценки корректировка на платежи представлены согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2025 г., стр. 69, табл. 17.

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

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

Право ООО «АРГУС»

*Копия страниц справочника*

Таким образом, размер корректировок составил:

**Таблица 30**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Коммунальные платежи** | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | включены в стоимость |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | -13,00% |
| **Эксплуатационные платежи** | оплачиваются отдельно | включены в стоимость | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно |
| Корректировка | | -14,20% | 0,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Скидка при аренде**

При определении корректирующих коэффициентов оценщиком использованы данные «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., стр. 542, 554, табл. 506, 514.

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

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

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

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

*Копия страниц справочника*

Таким образом, корректировка составила – 8,70% (активный рынок).

**2. Месторасположение**

Месторасположение недвижимости - наиболее значимый фактор. В каждом регионе и городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области/города может быть отнесен к более дорогим или более дешевым. На основании изложенного, необходимо проводить корректировки, при различии в месторасположении.

Проанализировав доступную информацию объявлений и https://yandex.ru/maps/ Оценщик установил расположение объекта аренды и аналогов.

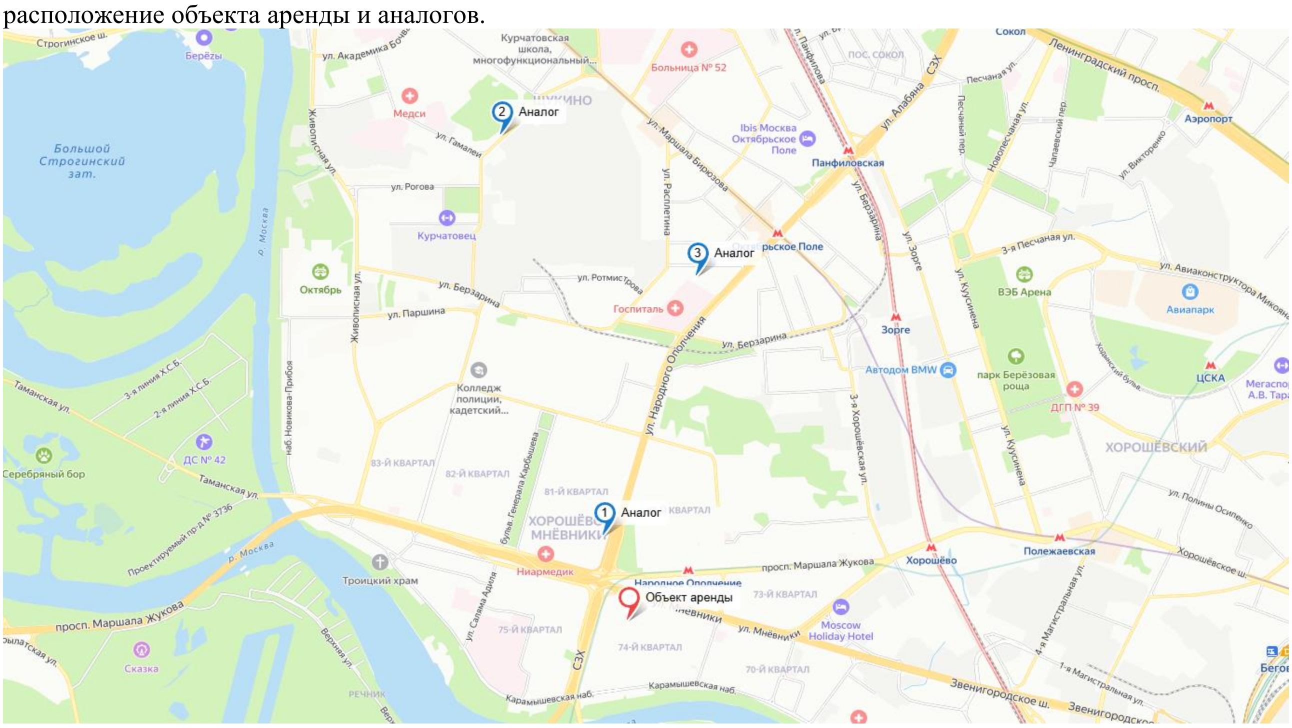



Рисунок 6 Расположение оцениваемого имущества и объектов-аналогов

**Месторасположение в пределах города**

В большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами. Основная информация о типовых зона территориальных зонах в пределах города приведена в «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г. авторы: Лейфер Л.А стр. 68 таблица 8, стр. 171 табл. 71.

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Культурный и исторический центр | Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города | I |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | Территории бизнес- центров и крупных торговых центров | II |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями | III |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей) | IV |
| Окраины городов, промзоны | Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки | V |
| Районы крупных автомагистралей города | Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали). | VI |

*Копия страниц справочника*

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

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

*Копия страниц справочника*

Так как по данному параметру отсутствуют различия, корректировки не вводились.

**Таблица 31**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Месторасположение в пределах города** | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| Корректирующий коэффициент | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Расположение относительно «красной линии»**

Понятие «красной линии» в оценочном сообществе никак не связано с понятием из Градостроительного кодекса. Как правило, объекты коммерческого назначения, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким транспортным потоком, стоят дороже аналогичных объектов, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Это объясняется тем, что интенсивность транспортного и пешеходного потока напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения объектов коммерческой застройки.

При определении корректирующих коэффициентов Оценщиком использованы данные «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., стр. 192, табл. 93.

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,86 | 0,94 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,91 | 0,88 | 0,93 |

*Копия страниц справочника*

В связи с тем, что по данному параметру есть различия, вводились следующие корректировки.

**Таблица 32**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Расположение относительно «красной линии»** | на удалении | в непосредственной близости | в непосредственной близости | на удалении |
| Корректирующий коэффициент | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка | | -9,00% | -9,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**3. Физические характеристики**

**Тип объекта**

Анализ рынка выявил зависимость арендной ставки от типа объекта, то есть отдельно стоящего здания или Анализ рынка выявил зависимость арендной ставки от типа объекта, то есть отдельно стоящего здания или встроенного помещения. Отдельно стоящие здания стоят дороже, по сравнению со встроенными помещениями.

Корректировки принимались согласно классификации, приведенной в «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., стр. 358, табл. 272.

Таблица 272. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,90 | 0,88 | 0,92 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,91 | 0,90 | 0,93 |

*Копия страниц справочника*

Объект аренды и подобранные объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения. Таким образом, корректировки не вводились.

**Таблица 33**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Тип объекта** | встроенное | встроенное | встроенное | встроенное |
| Корректирующий коэффициент | 0,91 | 0,91 | 0,91 | 0,91 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Этаж расположения**

Как правило, объекты коммерческого назначения, расположенные на 1 этажах, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе/подвале/2 этаж и т.д.

При определении корректирующих коэффициентов оценщиком использованы данные «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., стр. 375, табл. 297.

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

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

*Копия страниц справочника*

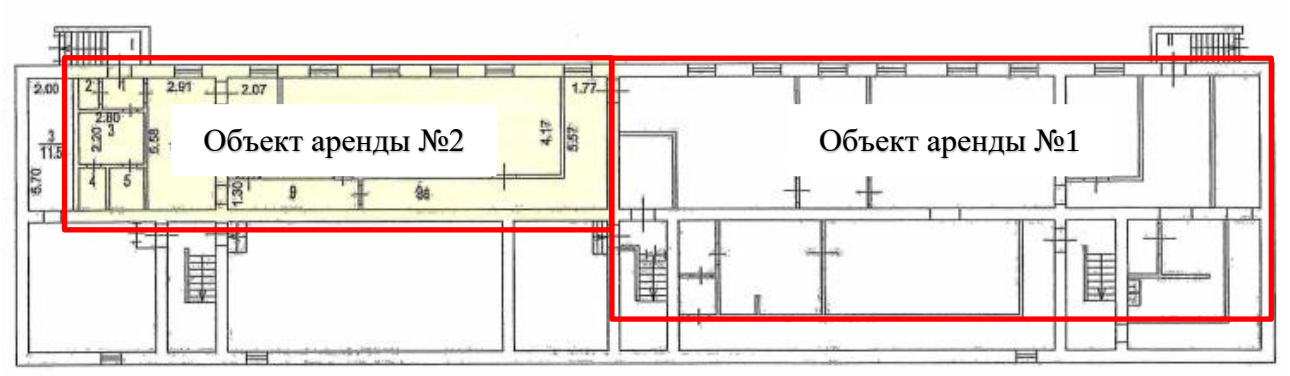
По результатам анализа документации, предоставленной Заказчиком, и проведенного осмотра объекты аренды расположены на следующих этажах:

**Таблица 34**

| № п.п. | Наименование объекта оценки | Этаж расположения |
|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | подвал |
| 2 | Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | цоколь |

*Источник информации: Анализ открытых источников, Осмотр, проведенный Оценщиком, Данные от Заказчика*

В соответствии с планом помещений, данные объекты расположены на одном этаже. В одном документе один и тот же этаж расположения трактуется как «цоколь» и «подвал».




*Источник информации: Данные от Заказчика*

Цокольный этаж – это помещение, которое заглублено в грунт не более чем на половину своей высоты. При этом часть стен цоколя остаётся над уровнем земли, что позволяет устраивать в нём окна для естественного освещения и проветривания.

Подвал – это помещение, которое находится ниже уровня земли более чем на половину своей высоты. В отличие от цоколя, подвал полностью скрыт под землей и не имеет стен и окон, выступающих над ее поверхностью. Его стены являются частью фундамента здания.

*Источник информации: https://rkcson-kbr.ru/images/docs/dostup_sreda/sp_54133302022.pdf*

В соответствии с вышеизложенным Оценщик для дальнейших расчетов принимает, что все объекты аренды расположены на цокольном этаже.

Подобранные аналоги расположены на цокольных этажах, в связи с этим введение корректировок не производится.

**Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II**

**Таблица 35**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Этаж расположения** | подвал по документам, фактически цоколь | цоколь | цоколь | цоколь |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I**

**Таблица 36**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Этаж расположения** | цоколь | цоколь | цоколь | цоколь |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Наличие отдельного входа**

Как правило, стоимость объектов коммерческого назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

При определении корректирующих коэффициентов оценщиком использованы данные справочника «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., стр. 395, табл. 319.

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,88 | 0,87 | 0,89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,89 | 0,88 | 0,90 |

*Копия страниц справочника*

Таким образом, размер корректировок составил:

**Таблица 37**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Наличие отдельного входа** | есть | есть | есть | есть |
| Корректирующий коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Состояние отделки**

Анализ рынка недвижимости в целом показывает зависимость стоимости от состояния, т.е. чем лучше ремонт, тем интересней для потенциального арендодателя, соответственно его стоимость выше, по сравнению с аналогичными объектами, имеющих ремонт более низкого качества.

Корректировки принимались согласно классификации, приведенной в «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., стр. 466, табл. 369.

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

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

*Копия страниц справочника*

Оценщик проводит корректировку на состояние отделки по следующей формуле:

$$К_{ОО} = Д_1*К_1+Д_2*К_2+Д_3*К_3, \text{ где}$$

$К_{ОО}$ Ценовое соотношение объекта оценки;

$Д_1$ - Доля площади помещений с типовым ремонтом, по отношению к общей площади объекта;

$К_1$ - Показатель отношения стоимости помещений с типовым ремонтом;

$Д_2$ - Доля площади помещений, требующих косметического ремонта, по отношению к общей площади объекта;

$К_2$ - Показатель отношения стоимости помещений, требующих косметического ремонта;

$Д_3$ - Доля площади помещений, требующих капитального ремонта, по отношению к общей площади объекта;

$К_3$ - Показатель отношения стоимости помещений, требующих капитального ремонта.

Далее рассчитывается показатель ценового соотношения для всех объектов аналогов и вводится корректировка на состояние отделки:

$$К_{ОА}/К_{ОО}-1$$

На основании проведенного осмотра и предоставленной информации от Заказчика Оценщик делает вывод, что состояние внутренней отделки помещения характеризуется как «требует капитального ремонта».

Состояние внутренней отделки объектов аналогов характеризуется как «типовой ремонт» и «требует косметического ремонта». В связи с тем, что по данному параметру есть различия, вводились следующие корректировки:

**Таблица 38**

| Характеристики | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Состояние отделки** | требует капитального ремонта | типовой ремонт | типовой ремонт | требует косметического ремонта |
| Корректировка | | -22,00% | -22,00% | -13,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Коммуникации**

Наличие подведенных коммуникаций непосредственно влияет на стоимость объекта, т.к. возникает необходимость подключения коммуникаций при их отсутствии и, соответственно, дополнительные затраты.

Корректировки принимались на основании данных СтатРиэлт.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

| № | Виды коммуникаций (отсутствие/наличие) | нижняя граница | верхняя граница | среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения | 0,42 | 0,63 | **0,56** |
| 2 | Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,86 | 0,93 | **0,91** |
| 3 | Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/ наличие) | 0,90 | 0,98 | **0,94** |
| 4 | Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,95 | 0,98 | **0,97** |
| 5 | Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) | 0,97 | 0,99 | **0,98** |

*Копия страниц справочника*

Расчет корректировки производится по формуле:

$$К_{ОО} = К_Э*К_О*К_В, \text{ где}$$

$К_{ОО}$ - Ценовое соотношение объекта оценки

$К_Э$ – Показатель, характеризующий наличие электроснабжения;

$К_О$ – Показатель, характеризующий наличие отопления;

$К_В$ – Показатель, характеризующий наличие водоснабжения.

Далее рассчитывается показатель ценового соотношения для всех объектов аналогов и вводится корректировка на наличие коммуникаций:

$$К_{ОО}/К_{ОА}-1$$

Таким образом, размер корректировок составил:

**Таблица 39**

| Наименование | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Коммуникации** | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Площадь**

В результате анализа рынка недвижимости было выявлено, что большие по площади объекты имеют более низкую стоимость за 1 кв. м., чем аналогичные объекты меньшей площади. Это обосновано тем, что время, в течение которого найдется арендатор, готовый заплатить большую денежную сумму за крупный объект увеличится, и арендодатели, пытаясь сократить это время, несколько снижают цену. И, наоборот, для небольших и наиболее ликвидных объектов цена на 1 кв. м. завышена.

Корректировки принимались согласно классификации, приведенной в «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., стр. 315, рис. 96.

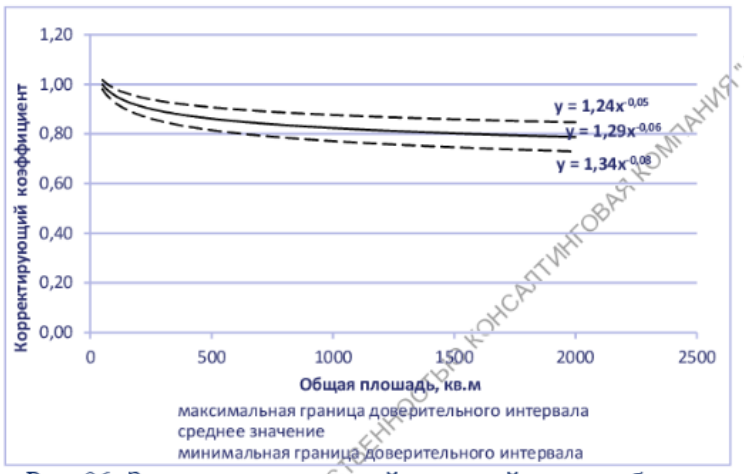



Рис. 96. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

ЧОУ ВО "ЕВРОПЕЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА" КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

*Копия страниц справочника*

Таким образом, были введены следующие корректировки:

**Таблица 40**

| Характеристики | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь | 200,90 | 93,00 | 252,00 | 100,00 |
| а | 1,2900 | | | |
| в | -0,0600 | | | |
| У | 0,9384 | 0,9828 | 0,9258 | 0,9786 |
| Корректировка | | 0,95 | 1,01 | 0,96 |
| Корректировка, % | | -5,00% | 1,00% | -4,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Таблица 41**

| Характеристики | Объект аренды | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь | 118,90 | 93,00 | 252,00 | 100,00 |
| а | 1,2900 | | | |
| в | -0,0600 | | | |
| У | 0,9685 | 0,9828 | 0,9258 | 0,9786 |
| Корректировка | | 0,99 | 1,05 | 0,99 |
| Корректировка, % | | -1,00% | 5,00% | -1,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**Согласование результатов значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

**Весовой коэффициент**

Определение стоимости 1 кв. м. по данному методу производилось при помощи целочисленного взвешивания на основании сопоставления суммы модулей корректировок, как основного показателя, характеризующего величину отличий аналогов от оцениваемого объекта. Удельный вес присваивается по балльной шкале исходя из критерия максимальной сопоставимости объектов аналогов и объекта оценки. Сопоставимость аналога определяется исходя из суммы модулей примененных корректировок. Аналогу, имеющему меньшую сумму модулей корректировок, присваивается наибольший удельный вес и т.д.

Рынок аренды объектов подобного назначения носит депрессивный характер, выявить абсолютно идентичные объекты не представляется возможным. Дальнейший расчет построен на аналогах, наиболее соответствующих объекту оценки по физическим характеристикам. Подобранные аналоги требуют проведения корректировок, наиболее весомыми из которых оказались - корректировка на тип площади, этаж расположения и состояние отделки. В связи с этим модуль частных корректировок для аналогов более 30%. Расчет построен на аналогах, наиболее соответствующих объекту оценки по физическим характеристикам, но подобранные

аналоги также требовали проведения большого количества корректировок, таким образом, превышение итоговой расчетной корректировки к изначальной цене допустимо.

**Коэффициент вариации**

Проверка выборки оценщиками на однородность производится с помощью коэффициента вариации – случайной величины, характеризуемой как мера ее относительного разброса, показывающая долю среднего значения этой величины, относительно среднего разброса. Подобным способом определяется относительная мера разброса значений признака в статистической совокупности. При этом значения определяемого коэффициента находятся в диапазоне от 0 до 1, и чем ближе значение к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит – тем качественнее подобраны статистические данные. Критериальным, в данном случае, является значение равное 1/3.

Как правило, коэффициент вариации рассчитывается в процентах и является отношением среднеквадратического отклонения к среднеарифметическому, позволяя судить об однородности совокупности, которая может приниматься следующие значения:

- – < 17% – абсолютно однородная;
- – 17 – 33%% – достаточно однородная;
- – 35 – 40%% – недостаточно однородная;
- – 40 – 60%% – говорит о большой колеблемости совокупности

Таким образом, формула расчета исследуемого показателя, дающая более точный результат, выглядит следующим образом:

$$\text{Коэффициент вариации} = \frac{\text{Среднеквадратическоеотклонение}}{\text{Среднеарифметическоезначениецены}} * 100\%$$

*Источник информации: https://www.azbukatreydera.ru/cv.html*

**Таблица 42**

| Характеристика | Параметр | Параметр |
|---|---|---|
| Среднеквадратическое отклонение | 12,64 | 10,40 |
| Среднее значение стоимости объекта | 518,56 | 538,05 |
| **Коэффициент вариации** | 2,00% | 2,00% |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

Полученное значение исследуемого показателя показывает, что колеблемость цены незначительная и составляет **2,00%** среднего уровня, коэффициент вариации менее 17% – абсолютно однородная выборка.

**Заключение о стоимости права пользования объектом оценки**

Таким образом, стоимость права пользования составила:

**Таблица 43**

| Наименование показателя | Показатель с НДС (22%) |
|---|---|
| ***Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II*** | |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес.** | 522,77 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год** | 6 273,24 |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц** | 105 024,49 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год** | 1 260 293,88 |
| ***Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I*** | |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес.** | 541,47 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год** | 6 497,64 |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц** | 64 380,78 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год** | 772 569,36 |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

**8.2. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки (пп.13 п.7 ФСОVI)**

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода. Иными словами, для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В случае существенного расхождения результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен привести в отчете об оценке анализ причин полученного расхождения.

Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств.

Средневзвешенная рыночная стоимость (РС) объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$РС = ЗП \cdot r1 + СП \cdot r2 + ДП \cdot r3$$ , где:

| | |
|---|---|
| ЗП | - стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, руб.; |
| СП | - стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.; |
| ДП | - стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб.; |
| r1 - r2 - r3 | - весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов. |

**Процедура взвешивания**

Для получения окончательной стоимости, была применена следующая процедура взвешивания:

- веса назначались в процентном отношении;
- веса назначались экспертно специалистами, проводившими оценку, с учетом знания рынка, типа объекта, особенностей примененных подходов.

*Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II*

**Таблица 44**

| Подходы | Показатель удельного веса | Показатель стоимости, руб. |
|---|---|---|
| Затратный подход | 0 | Обоснованный отказ от применения |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес. | 1 | 522,77 |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год | 1 | 6 273,24 |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц | 1 | 105 024,49 |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год | 1 | 1 260 293,88 |
| Доходный подход | 0 | Обоснованный отказ от применения |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

*Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I*

**Таблица 45**

| Подходы | Показатель удельного веса | Показатель стоимости, руб. |
|---|---|---|
| Затратный подход | 0 | Обоснованный отказ от применения |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес. | 1 | 541,47 |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год | 1 | 6 497,64 |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц | 1 | 64 380,78 |
| Сравнительный подход: Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год | 1 | 772 569,36 |
| Доходный подход | 0 | Обоснованный отказ от применения |

*Источник информации: Расчеты Оценщика*

## 9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА (пп.14 п.7 ФСО VI)

### 9.1. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость

В соответствии с заданием на оценку суждение о возможных границах интервала, в котором по мнению Оценщика может находиться стоимость, не приводится.

### 9.2. Итоговая стоимость объекта оценки

Право временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества выраженное в размере годовой (месячной) арендной платы, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей, по состоянию на дату оценки составляет:

**Таблица 46**

| *Наименование показателя* | *С учетом НДС (22%)* | *Начисляемая сумма НДС, руб.* | *Без учета НДС (22%)* |
|---|---|---|---|
| ***Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II*** | | | |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес.** | 522,77 | 94,27 | 428,50 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год** | 6 273,24 | 1 131,24 | 5 142,00 |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц** | 105 024,49 | 18 938,84 | 86 085,65 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год** | 1 260 293,88 | 227 266,11 | 1 033 027,77 |

*Источник: расчеты Оценщика*

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**105 024,49 рублей**
**(Сто пять тысяч двадцать четыре рубля сорок девять копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) без учета НДС составляет:**
**86 085,65 рублей**
**(Восемьдесят шесть тысяч восемьдесят пять рублей шестьдесят пять копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**1 260 293,88 рублей**
**(Один миллион двести шестьдесят тысяч двести девяносто три рубля восемьдесят восемь копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) без учета НДС составляет:**
**1 033 027,77 рублей**
**(Один миллион тридцать три тысячи двадцать семь рублей семьдесят семь копеек)**

**Таблица 47**

| *Наименование показателя* | *С учетом НДС (22%)* | *Начисляемая сумма НДС, руб.* | *Без учета НДС (22%)* |
|---|---|---|---|
| ***Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I*** | | | |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная ставка), руб./кв. м/мес.** | 541,47 | 97,64 | 443,83 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная ставка), руб./кв. м/год** | 6 497,64 | 1 171,71 | 5 325,93 |
| **Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата), руб./месяц** | 64 380,78 | 11 609,65 | 52 771,13 |
| **Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) за объект, руб./год** | 772 569,36 | 139 315,79 | 633 253,57 |

*Источник: расчеты Оценщика*

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**64 380,78 рублей**
**(Шестьдесят четыре тысячи триста восемьдесят рублей семьдесят восемь копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (месячная арендная плата) без учета НДС составляет:**
**52 771,13 рублей**
**(Пятьдесят две тысячи семьсот семьдесят один рубль тринадцать копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) с учетом НДС составляет:**
**772 569,36 рублей**
**(Семьсот семьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят девять рублей тридцать шесть копеек)**

**Рыночная стоимость права пользования (годовая арендная плата) без учета НДС составляет:**
**633 253,57 рублей**
**(Шестьсот тридцать три тысячи двести пятьдесят три рубля пятьдесят семь копеек)**

Оценщик Е.Р. Шевцова

Генеральный директор А.И. Березюк
ООО Консалтинговая компания «АРГУС»

## 10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004г.
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции (далее – ФЗ-135);
5. Общий Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»);
6. Общий Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
7. Общий Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
8. Общий Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
9. Общий Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
10. Общий Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
11. Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Изменения);
12. Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
13. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Пб. Издательство СПбГТУ 1997 год.
14. С.В.Грибовский. Методы капитализации доходов. Курс лекций. С-Пб. 1997год.
15. Д. Фридман Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М. Дело лтд. 1995 год
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие.Под редакцией В.М.Рутгайзера. М. Издательство «Дело». 1998 г.
17. «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», 2025 г. авторы: Лейфер Л.А.
18. «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», 2025 г. авторы: Лейфер Л.А.
19. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», 2025 г. авторы: Лейфер Л.А.
20. Периодические издания.
21. Интернет-ссылки:
*https://rosreestr.ru/site/*
*http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/*
*http://xn--d1ahaoghbejbc5k.xn--p1ai/state-of-the-environment/ekologicheskiy-vestnik/*
*http://www.mineconomikiro.ru/index.php*

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

| № п.п. | Наименование |
|---|---|
| 1 | Фотообзор объекта аренды |
| 2 | Копии интернет-страниц и аналитических материалов |
| 3 | Копии документов оценщиков и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |
| 4 | Документы, предоставленные заказчиком |

**Приложение 1**
**Фотообзор объекта аренды**

Ниже приведены фотографии объекта аренды

***Нежилое помещение, площадью 200,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4272, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II***



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.

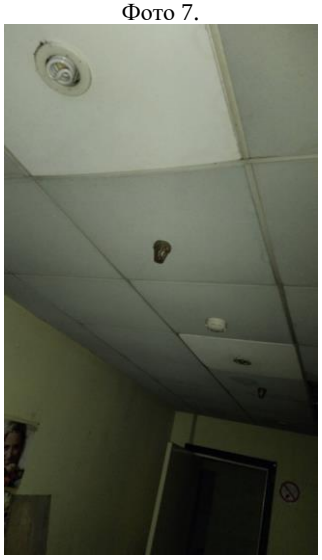


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



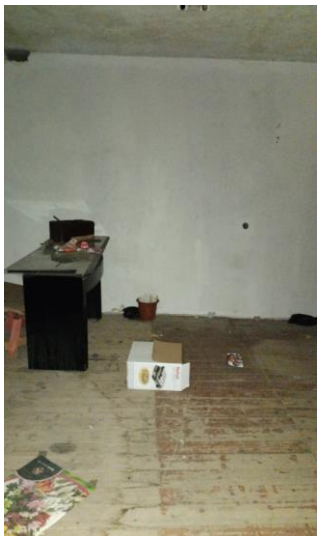
Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.


Фото 19.

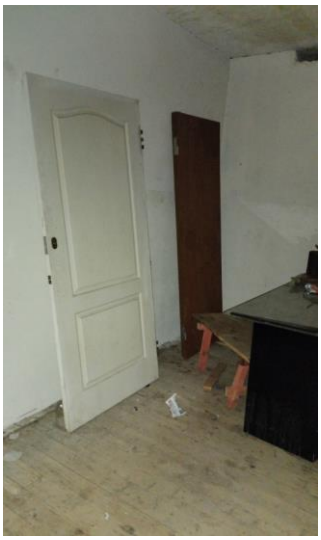

Фото 20.


Фото 21.


Фото 22.

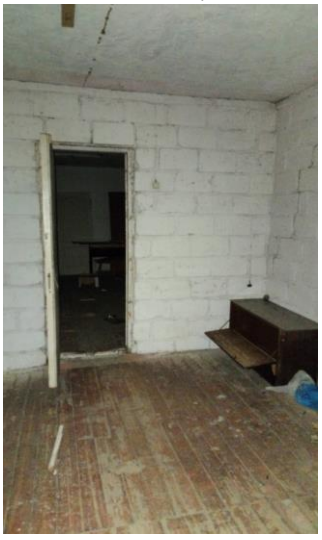

Фото 23.


Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.

***Нежилое помещение, площадью 118,90 кв. м., с кадастровым номером 77:08:0010012:4271, расположенное по адресу: Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I***



Фото 31.



Фото 32.




Фото 33.




Фото 34.




Фото 35.



Фото 36.

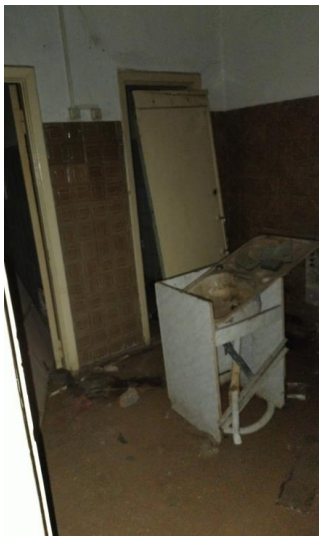

Фото 37.


Фото 38.


Фото 39.


Фото 40.


Фото 41.


Фото 42.



Фото 43.



Фото 44.

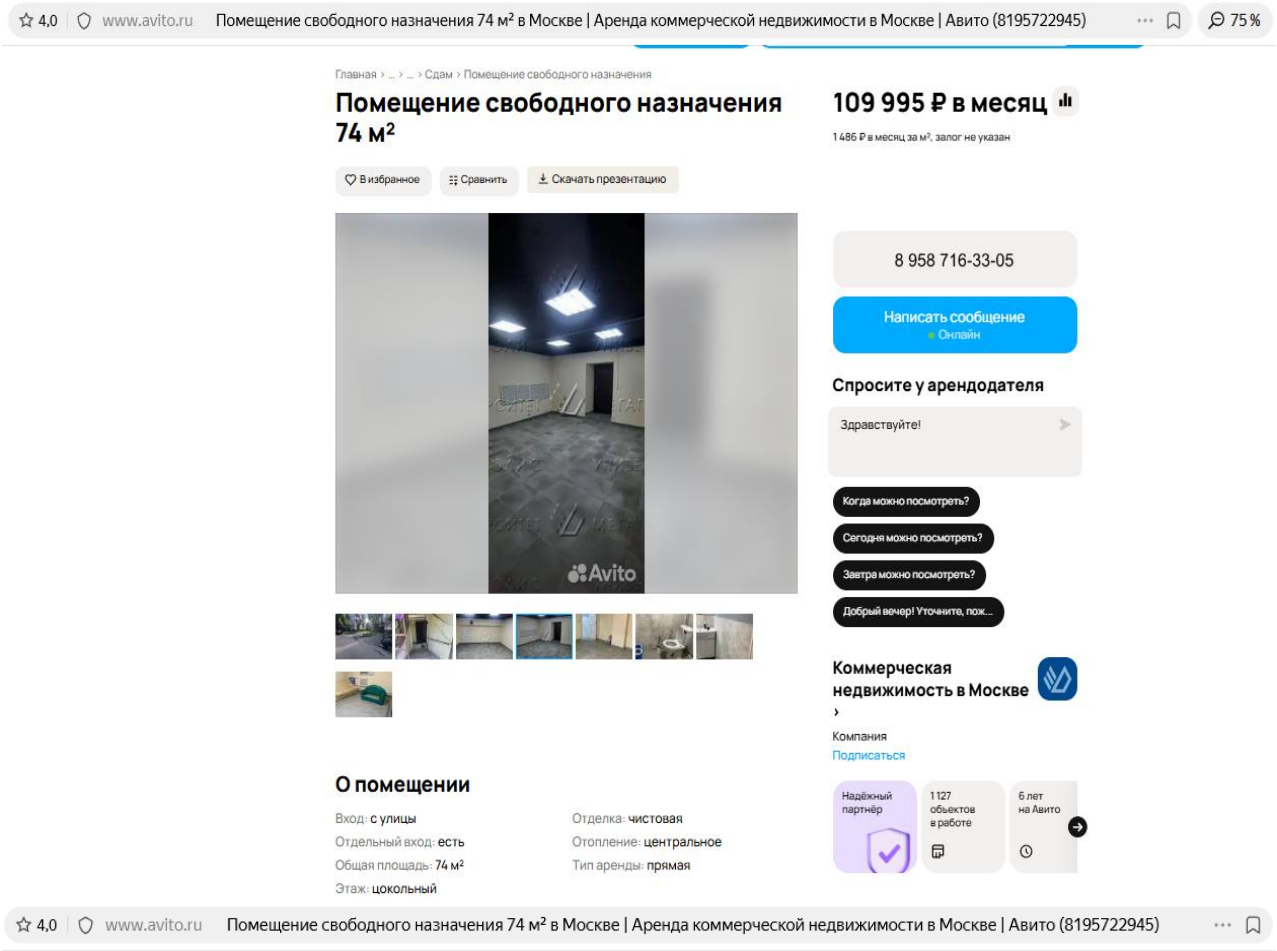


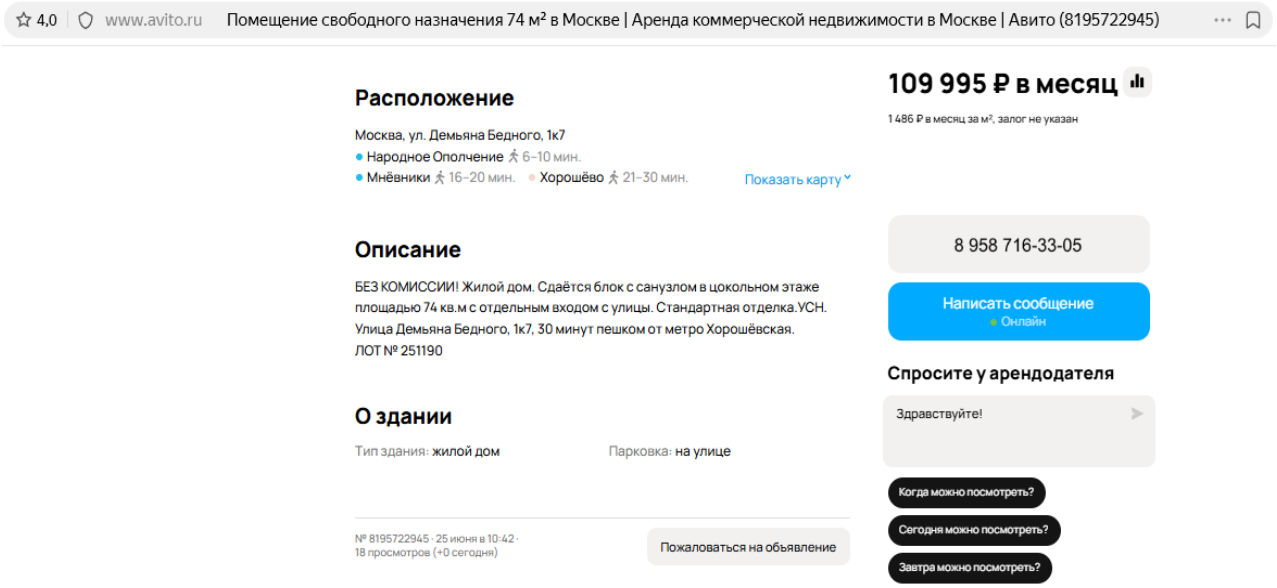
Фото 45.



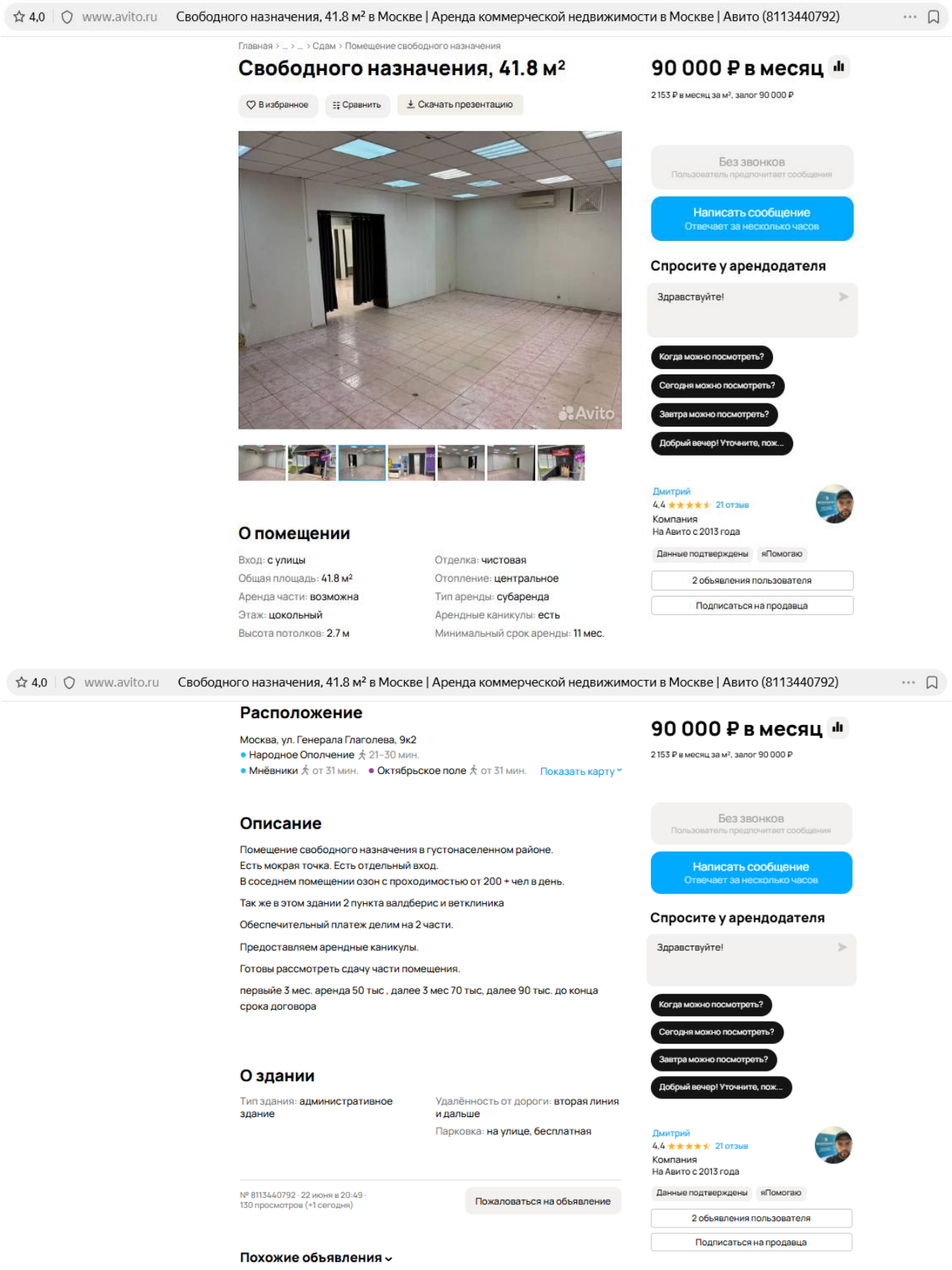
Фото 46.

**Приложение 2**
**Копии интернет-страниц и аналитических материалов**
Аналоги (сравнительный подход)
Объект № 1



Объект № 2


4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 41.8 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (8113440792)
Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения
Свободного назначения, 41.8 м²
В избранное
Сравнить
Скачать презентацию
90 000 ₽ в месяц
2 153 ₽ в месяц за м², залог 90 000 ₽
Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...
Дмитрий
4,4 21 отзыв
Компания
На Авито с 2013 года
Данные подтверждены
яПомогаю
2 обьявления пользователя
Подписаться на продавца
О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 41.8 м²
Аренда части: возможна
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.7 м
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип аренды: субаренда
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 41.8 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (8113440792)
Расположение
Москва, ул. Генерала Глаголева, 9к2
Народное Ополчение 21–30 мин.
Мнёвники от 31 мин.
Октябрьское поле от 31 мин.
Показать карту
90 000 ₽ в месяц
2 153 ₽ в месяц за м², залог 90 000 ₽
Описание
Помещение свободного назначения в густонаселенном районе.
Есть мокрая точка. Есть отдельный вход.
В соседнем помещении озон с проходимостью от 200 + чел в день.
Так же в этом здании 2 пункта валдберис и ветклиника
Обеспечительный платеж делим на 2 части.
Предоставляем арендные каникулы.
Готовы рассмотреть сдачу части помещения.
первыйе 3 мес. аренда 50 тыс , далее 3 мес 70 тыс, далее 90 тыс. до конца срока договора
Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...
Дмитрий
4,4 21 отзыв
Компания
На Авито с 2013 года
Данные подтверждены
яПомогаю
2 обьявления пользователя
Подписаться на продавца
О здании
Тип здания: административное здание
Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная
№ 8113440792 · 22 июня в 20:49 · 130 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться на обьявление
Похожие обьявления

Объект № 3

4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 93 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (8084651169)

Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 93 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию



**89 000 ₽ в месяц**

957 ₽ в месяц за м², залог 89 000 ₽

8 968 211-63-92

Написать сообщение

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Добрый вечер! Уточните, пож...

ИГ Покров
Компания
На Авито с 2013 года

Данные подтверждены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

**Онлайн-показ**
Посмотрите по видеосвязи

## О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 93 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2,6 м
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 93 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (8084651169)

## Расположение

Москва, ул. Народного Ополчения, 21к1
Народное Ополчение 6–10 мин.
Мнёвники 21–30 мин. Хорошёво 21–30 мин.

Показать карту

**89 000 ₽ в месяц**

957 ₽ в месяц за м², залог 89 000 ₽

8 968 211-63-92

Написать сообщение

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Добрый вечер! Уточните, пож...

ИГ Покров
Компания
На Авито с 2013 года

Данные подтверждены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

## Описание

Предлагаем Вам,
Торговое помещение свободного назначения площадью до 93 кв.м. расположенное на 1-й линии по адресу: г. Москва, р-н Хорошёво-Мнёвники, ул. Народного Ополчения, д.21,к.1

На территории имеется бесплатная парковка на 100 м/м

- Возможность аренды части помещения
- Отдельная входная группа с тамбуром
- Высокий рекламный потенциал и места для размещения вывесок
- Планировка - свободная, высота потолков 2,6 м
- Все городские инженерные коммуникации
- Свободное использование - ограничений нет
- Интенсивные пешеходный и автомобильный трафики
- Произведен капитальный ремонт фасада жилого дома

## О здании

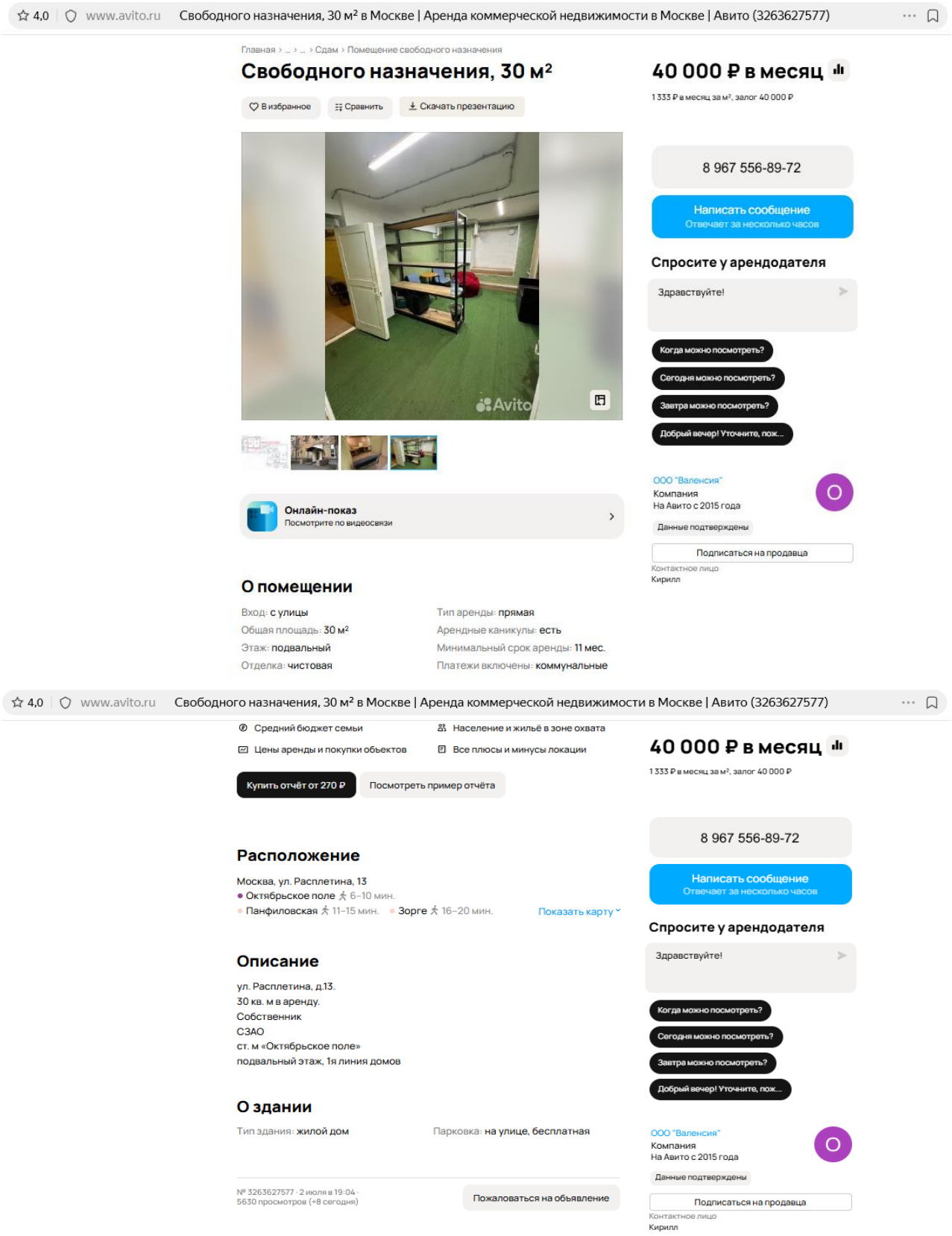
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 100

№ 8084651169 · 6 июля в 12:17 · 245 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Объект № 4


4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 30 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (3263627577)
Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения
Свободного назначения, 30 м²
В избранное
Сравнить
Скачать презентацию
40 000 ₽ в месяц
1 333 ₽ в месяц за м², залог 40 000 ₽
8 967 556-89-72
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...
Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи
ООО "Валенсия"
Компания
На Авито с 2015 года
Данные подтверждены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кирилл
О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 30 м²
Этаж: подвальный
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные
4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 30 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (3263627577)
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
40 000 ₽ в месяц
1 333 ₽ в месяц за м², залог 40 000 ₽
8 967 556-89-72
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Расположение
Москва, ул. Расплетина, 13
Октябрьское поле 6–10 мин.
Панфиловская 11–15 мин.
Зорге 16–20 мин.
Показать карту
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...
Описание
ул. Расплетина, д.13.
30 кв. м в аренду.
Собственник
СЗАО
ст. м «Октябрьское поле»
подвальный этаж, 1я линия домов
О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная
№ 3263627577 · 2 июля в 19:04 · 5630 просмотров (+8 сегодня)
Пожаловаться на объявление
ООО "Валенсия"
Компания
На Авито с 2015 года
Данные подтверждены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кирилл

Объект № 5

4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 136 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (7989378086)

Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 136 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию







Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

## О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 136 м²
Аренда части: возможна
Этаж: подвальный
Высота потолков: 2.4 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 3 мес.

119 000 ₽ в месяц

875 ₽ в месяц за м², залог 59 500 ₽

8 958 715-59-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...

Statlight Delivery
Арендодатель
На Авито с 2026 года
Завершено 49 объявлений

Данные подтверждены

849 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 136 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (7989378086)

Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

## Расположение

Москва, ул. Расплетина, 17к2
Октябрьское поле 11–15 мин.
Панфиловская 11–15 мин. Щукинская 16–20 мин. Показать карту

## Описание

Сдается просторное подвальное помещение, потолки 2,4 метра, вход через подъезд жилого дома, есть санузел и комната для проживания персонала либо для хранения. Тепло сухо круглый год. Собственник, без комиссий.

## О здании

Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 1

№ 7989378086 · 15 июня в 18:22 · 580 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

119 000 ₽ в месяц

875 ₽ в месяц за м², залог 59 500 ₽

8 958 715-59-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...

Statlight Delivery
Арендодатель
На Авито с 2026 года
Завершено 49 объявлений

Данные подтверждены

849 объявлений пользователя

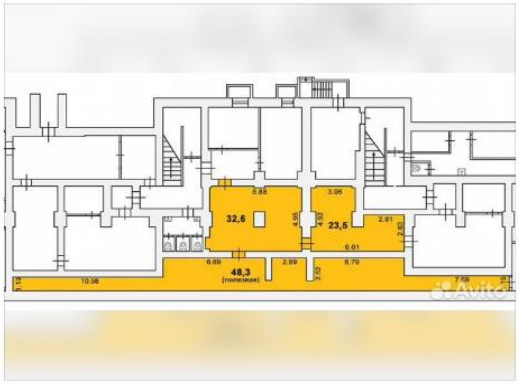
Объект № 6

☆ 4,0 | www.avito.ru Свободного назначения, 105 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (8099422850)

Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 105 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию






**203 000 ₽ в месяц**

1 933 ₽ в месяц за м², залог 203 000 ₽

8 958 790-71-88

Лана
Компания
На Авито с 2011 года
Завершено 90 обьявлений

Данные подтверждены

4 обьявления пользователя

Подписаться на продавца

**Цена и м² актуальны**
Проверено партнёром

**Онлайн-показ**
Посмотрите по видеосвязи

## О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 105 м²
Этаж: подвальный
Высота потолков: 2.7 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 5 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные

☆ 4,0 | www.avito.ru Свободного назначения, 105 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (8099422850)

**203 000 ₽ в месяц**

1 933 ₽ в месяц за м², залог 203 000 ₽

8 958 790-71-88

Лана
Компания
На Авито с 2011 года
Завершено 90 обьявлений

Данные подтверждены

4 обьявления пользователя

Подписаться на продавца

## Расположение

Москва, ул. Маршала Соколовского, 3
Октябрьское поле до 5 мин.
Панфиловская 6–10 мин. Зорге 11–15 мин.

Показать карту

## Описание

СОБСТВЕННИК предлагает в аренду офисно-складское помещение у станции метро Октябрьское Поле ( 200 метров / 3 минуты пешком ). Адрес: ул. Маршала Соколовского, д. 3. 1-я линия домов. Помещение после капитального ремонта. Полы керамогранит, на стенах фактурная штукатурка, потолки "Армстронг", светодиодные светильники, современные инверторные кондиционеры с приточно-вытяжной вентиляцией и зимним пакетом. Круглосуточная охрана, погрузка-разгрузка на территории за шлагбаумом, в здании 2 провайдера с оптоволоконным Интернетом, возможна организация мокрой точки, по желанию юридический адрес.

## О здании

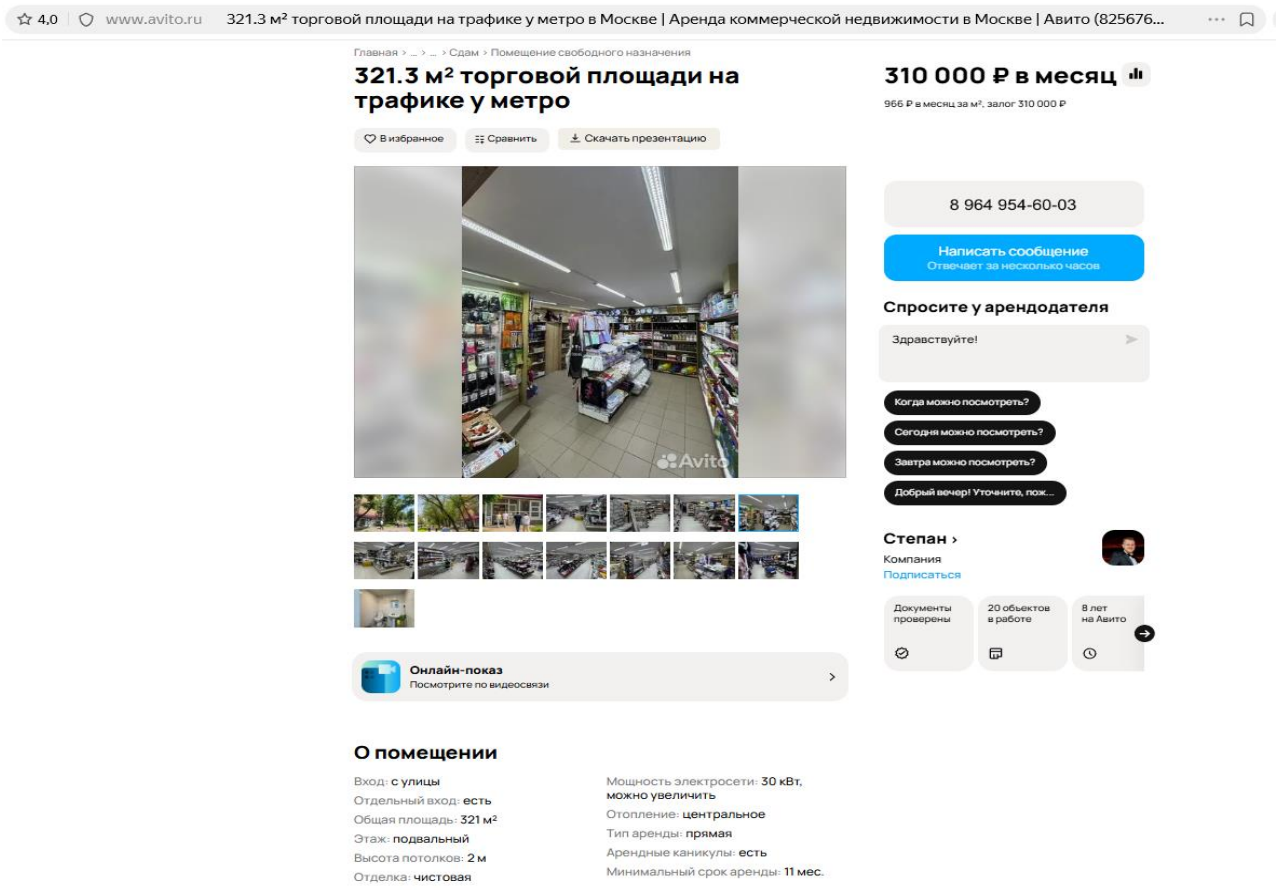
Тип здания: бизнес-центр
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице

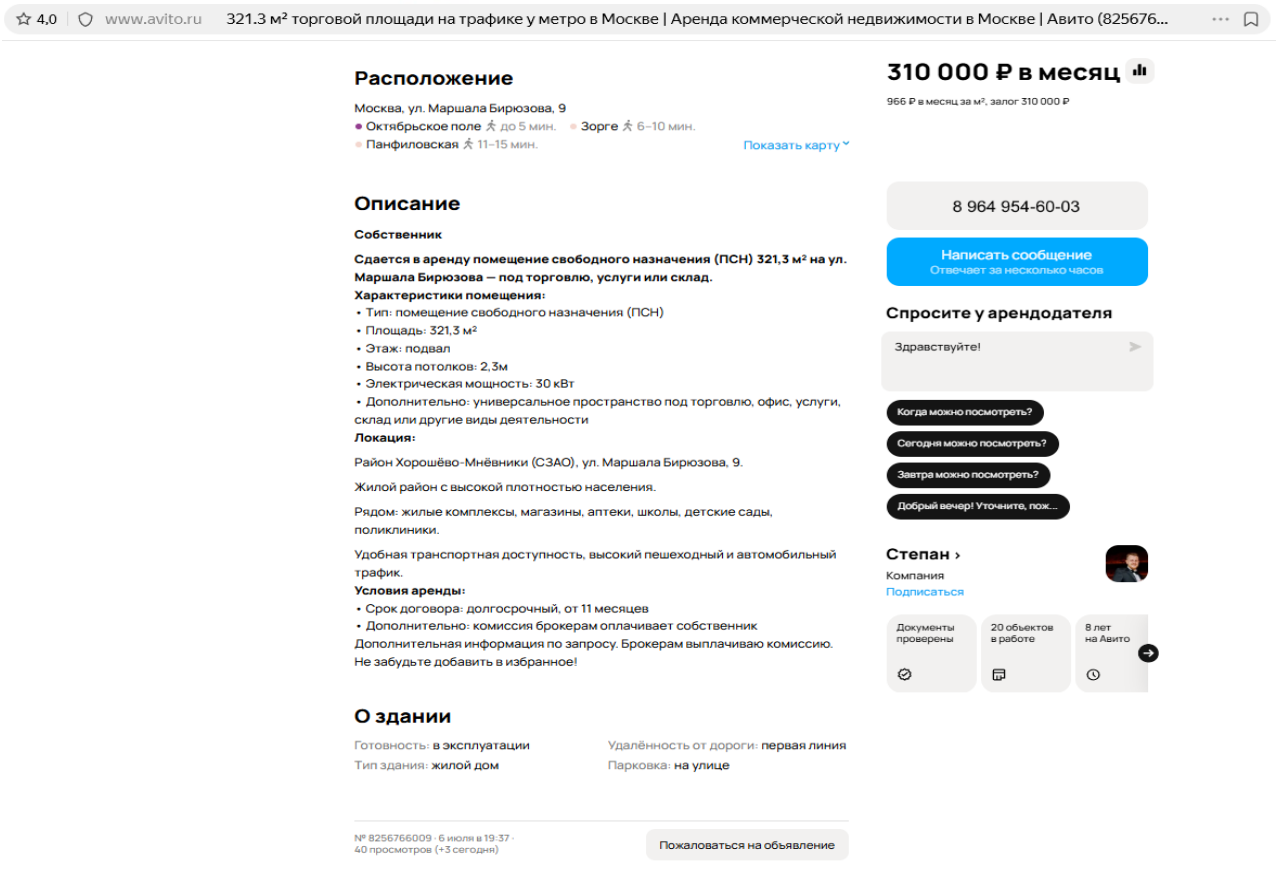
Узнать больше о БЦ

№ 8099422850 · 29 июня в 10:54 ·
85 просмотров (+0 сегодня)

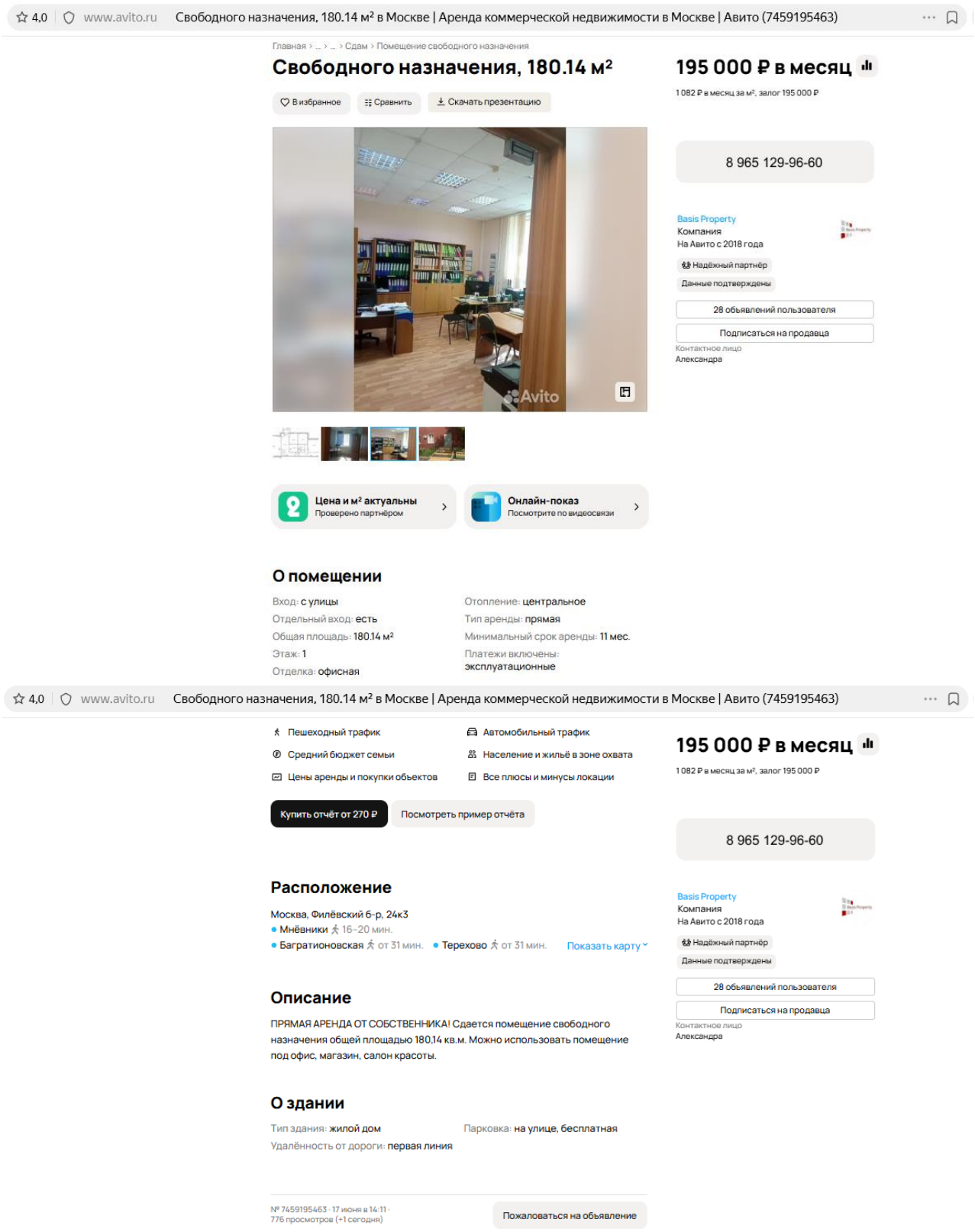
Пожаловаться на обьявление

Объект № 7

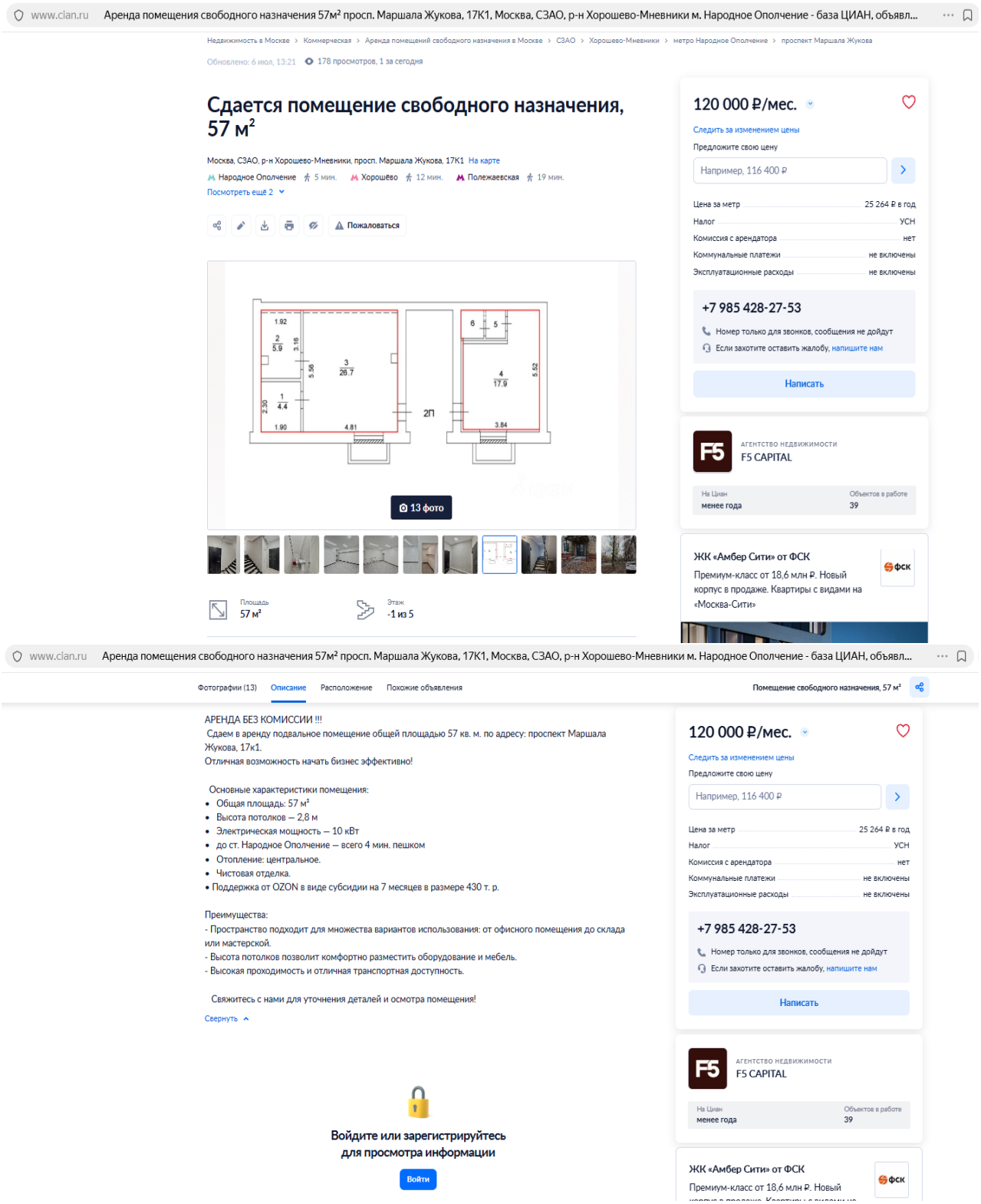

4,0
www.avito.ru
321.3 м² торговой площади на трафике у метро в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (825676...
Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения
321.3 м² торговой площади на трафике у метро
В избранное
Сравнить
Скачать презентацию
Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи
310 000 ₽ в месяц
966 ₽ в месяц за м², залог 310 000 ₽
8 964 954-60-03
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...
Степан ›
Компания
Подписаться
Документы проверены
20 объектов в работе
8 лет на Авито
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 321 м²
Этаж: подвальный
Высота потолков: 2 м
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.


4,0
www.avito.ru
321.3 м² торговой площади на трафике у метро в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (825676...
Расположение
Москва, ул. Маршала Бирюзова, 9
Октябрьское поле до 5 мин.
Зорге 6–10 мин.
Панфиловская 11–15 мин.
Показать карту
Описание
Собственник
Сдается в аренду помещение свободного назначения (ПСН) 321,3 м² на ул. Маршала Бирюзова — под торговлю, услуги или склад.
Характеристики помещения:
• Тип: помещение свободного назначения (ПСН)
• Площадь: 321,3 м²
• Этаж: подвал
• Высота потолков: 2,3м
• Электрическая мощность: 30 кВт
• Дополнительно: универсальное пространство под торговлю, офис, услуги, склад или другие виды деятельности
Локация:
Район Хорошёво-Мнёвники (СЗАО), ул. Маршала Бирюзова, 9.
Жилой район с высокой плотностью населения.
Рядом: жилые комплексы, магазины, аптеки, школы, детские сады, поликлиники.
Удобная транспортная доступность, высокий пешеходный и автомобильный трафик.
Условия аренды:
• Срок договора: долгосрочный, от 11 месяцев
• Дополнительно: комиссия брокерам оплачивает собственник
Дополнительная информация по запросу. Брокерам выплачиваю комиссию.
Не забудьте добавить в избранное!
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице
№ 8256766009 · 6 июля в 19:37 · 40 просмотров (+3 сегодня)
Пожаловаться на обьявление
310 000 ₽ в месяц
966 ₽ в месяц за м², залог 310 000 ₽
8 964 954-60-03
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Добрый вечер! Уточните, пож...
Степан ›
Компания
Подписаться
Документы проверены
20 объектов в работе
8 лет на Авито

Объект №8


4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 180.14 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (7459195463)
Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения
Свободного назначения, 180.14 м²
В избранное
Сравнить
Скачать презентацию
195 000 ₽ в месяц
1 082 ₽ в месяц за м², залог 195 000 ₽
8 965 129-96-60
Basis Property
Компания
На Авито с 2018 года
Надёжный партнёр
Данные подтверждены
28 обьявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александра
Avito
Цена и м² актуальны
Проверено партнёром
Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 180.14 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные
4,0 www.avito.ru Свободного назначения, 180.14 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито (7459195463)
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи
Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки обьектов
Все плюсы и минусы локации
Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта
195 000 ₽ в месяц
1 082 ₽ в месяц за м², залог 195 000 ₽
8 965 129-96-60
Basis Property
Компания
На Авито с 2018 года
Надёжный партнёр
Данные подтверждены
28 обьявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александра
Расположение
Москва, Филёвский б-р, 24к3
Мнёвники 16–20 мин.
Багратионовская от 31 мин.
Терехово от 31 мин.
Показать карту
Описание
ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается помещение свободного назначения общей площадью 180,14 кв.м. Можно использовать помещение под офис, магазин, салон красоты.
О здании
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная
№ 7459195463 · 17 июня в 14:11 · 776 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться на обьявление

Объект №9


www.cian.ru
Аренда помещения свободного назначения 57м² просп. Маршала Жукова, 17К1, Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники м. Народное Ополчение - база ЦИАН, объявл...
Недвижимость в Москве › Коммерческая › Аренда помещений свободного назначения в Москве › СЗАО › Хорошево-Мневники › метро Народное Ополчение › проспект Маршала Жукова
Обновлено: 6 июл, 13:21
178 просмотров, 1 за сегодня
Сдается помещение свободного назначения, 57 м²
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 17К1 На карте
Народное Ополчение 5 мин.
Хорошёво 12 мин.
Полежаевская 19 мин.
Посмотреть ещё 2
Пожаловаться
13 фото
Площадь
57 м²
Этаж
-1 из 5
120 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 116 400 ₽
Цена за метр 25 264 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены
+7 985 428-27-53
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
F5
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
F5 CAPITAL
На Циан менее года
Объектов в работе 39
ЖК «Амбер Сити» от ФСК
Премиум-класс от 18,6 млн ₽. Новый корпус в продаже. Квартиры с видами на «Москва-Сити»
ФСК
www.cian.ru
Аренда помещения свободного назначения 57м² просп. Маршала Жукова, 17К1, Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники м. Народное Ополчение - база ЦИАН, объявл...
Фотографии (13)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Помещение свободного назначения, 57 м²
АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ !!!
Сдаем в аренду подвальное помещение общей площадью 57 кв. м. по адресу: проспект Маршала Жукова, 17к1.
Отличная возможность начать бизнес эффективно!
Основные характеристики помещения:
• Общая площадь: 57 м²
• Высота потолков — 2,8 м
• Электрическая мощность — 10 кВт
• до ст. Народное Ополчение — всего 4 мин. пешком
• Отопление: центральное.
• Чистовая отделка.
• Поддержка от OZON в виде субсидии на 7 месяцев в размере 430 т. р.
Преимущества:
- Пространство подходит для множества вариантов использования: от офисного помещения до склада или мастерской.
- Высота потолков позволит комфортно разместить оборудование и мебель.
- Высокая проходимость и отличная транспортная доступность.
Свяжитесь с нами для уточнения деталей и осмотра помещения!
Свернуть
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Войти
120 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 116 400 ₽
Цена за метр 25 264 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены
+7 985 428-27-53
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
F5
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
F5 CAPITAL
На Циан менее года
Объектов в работе 39
ЖК «Амбер Сити» от ФСК
Премиум-класс от 18,6 млн ₽. Новый
ФСК

Объект №10

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 250м² ул. Берзарина, 26, Москва, СЗАО, р-н Щукино м. Октябрьское поле - база ЦИАН, объявление 330400929

Недвижимость в Москве › Коммерческая › Аренда помещений свободного назначения в Москве › СЗАО › Щукино › метро Октябрьское поле › улица Берзарина

Обновлено: вчера, 12:02 128 просмотров, 6 за сегодня

# Сдается помещение свободного назначения, 250 м²

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Берзарина, 26 На карте

Октябрьское поле 16 мин. Бульвар Генерала Карбышева откроется в 2026 15 мин.

Серебряный Бор откроется в 2026 20 мин. Посмотреть ещё 2

Пожаловаться




Площадь 250 м²

Этаж -1 из 5

360 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 349 200 ₽

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 17 280 ₽ в год |
| Налог | НДС включен: 64 918 ₽ |
| Комиссия с арендатора | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | не включены |

+7 986 361-79-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дипломат

| На Циан | Объектов в работе |
|---|---|
| 17 лет | 45 |

РИЕЛТОР
Sergei Repin
Суперагент
5,0 • 1

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 250м² ул. Берзарина, 26, Москва, СЗАО, р-н Щукино м. Октябрьское поле - база ЦИАН, объявление 330400929

Фотографии (16) Описание Расположение Похожие объявления Помещение свободного назначения, 250 м²

Предлагается в аренду цоколь с окнами. Отдельный вход с улицы. НДС входит в стоимость. 12 окон, 2 санузла (можно увеличить количество мокрых точек), высота до потолка 3м, будущий арендатор планировку помещения может сделать под себя, 40 кВт. Раньше в помещении был банк. Рядом с помещением, построен очень большой жилой комплекс. Развитая инфраструктура. Звонить можно с 9.00 до 24.00 ежедневно. Огромная просьба, если возникают вопросы по объявлению, пожалуйста звоните, а не пишите сообщения!

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



360 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 349 200 ₽

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 17 280 ₽ в год |
| Налог | НДС включен: 64 918 ₽ |
| Комиссия с арендатора | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | не включены |

+7 986 361-79-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

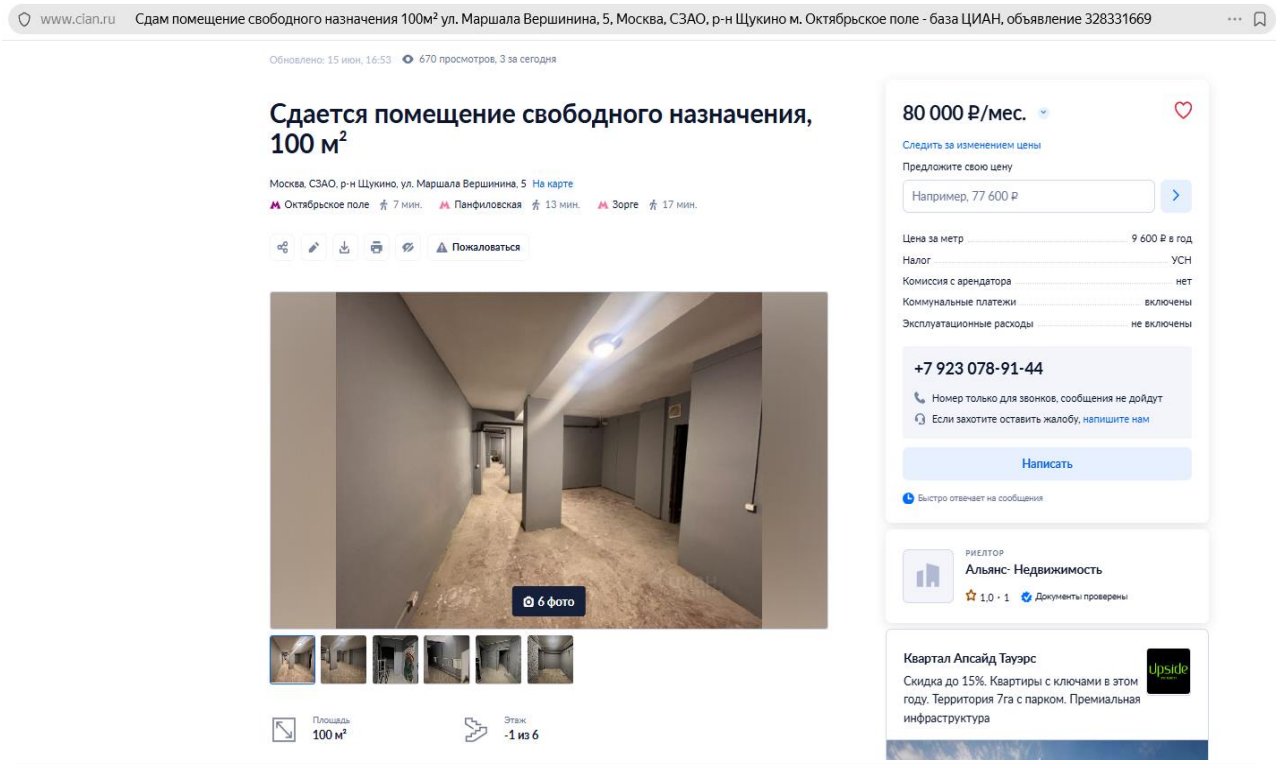
Быстро отвечает на сообщения

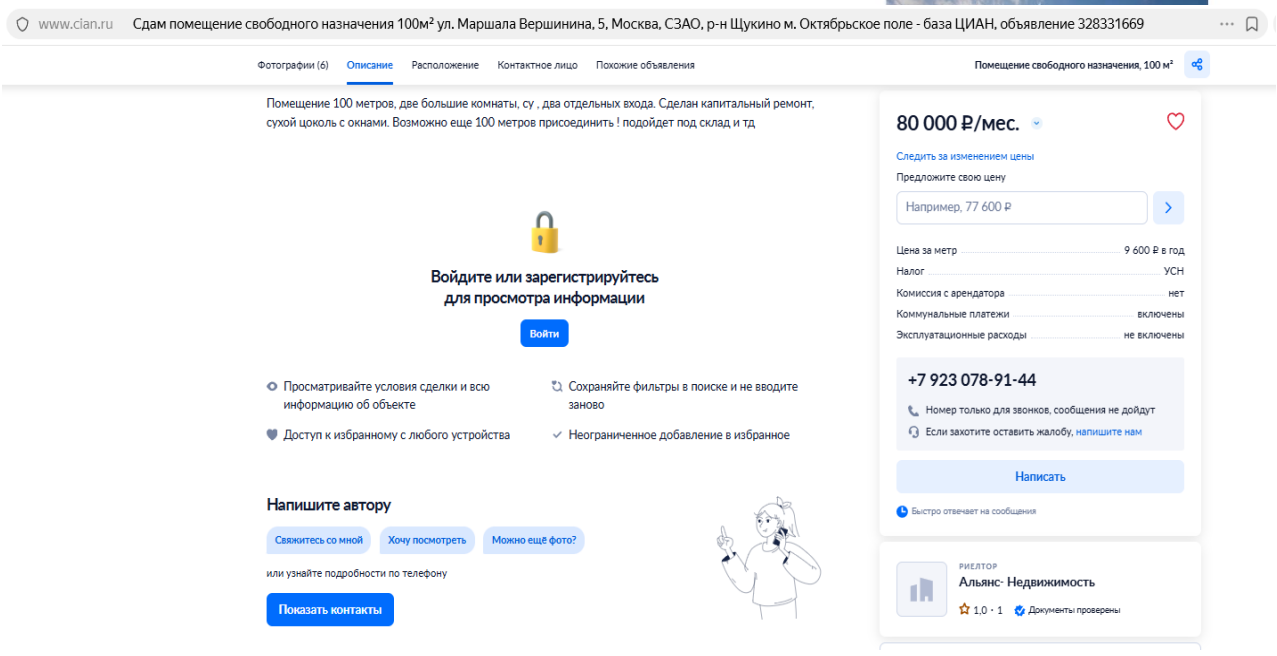
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дипломат

| На Циан | Объектов в работе |
|---|---|
| 17 лет | 45 |

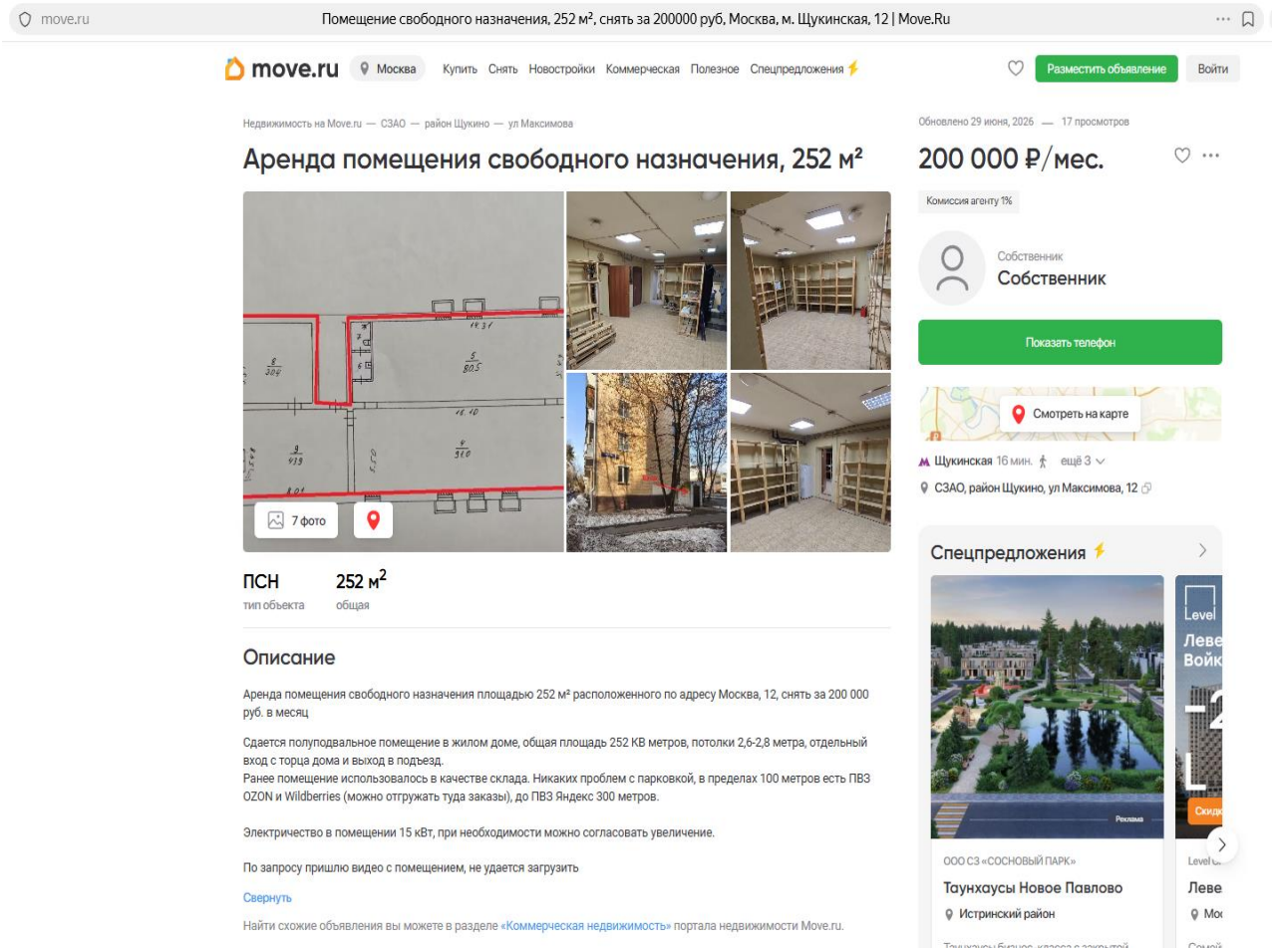
РИЕЛТОР
Sergei Repin

Объект №11


www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 100м² ул. Маршала Вершинина, 5, Москва, СЗАО, р-н Щукино м. Октябрьское поле - база ЦИАН, объявление 328331669
Обновлено: 15 июн, 16:53 670 просмотров, 3 за сегодня
Сдается помещение свободного назначения, 100 м²
Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Вершинина, 5 На карте
Октябрьское поле 7 мин. Панфиловская 13 мин. Зорге 17 мин.
Пожаловаться
6 фото
Площадь 100 м²
Этаж -1 из 6
80 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 77 600 ₽
Цена за метр 9 600 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не включены
+7 923 078-91-44
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
РИЕЛТОР
Альянс- Недвижимость
1,0 · 1 Документы проверены
Квартал Апсайд Тауэрс
Скидка до 15%. Квартиры с ключами в этом году. Территория 7га с парком. Премиальная инфраструктура
Upside


www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 100м² ул. Маршала Вершинина, 5, Москва, СЗАО, р-н Щукино м. Октябрьское поле - база ЦИАН, объявление 328331669
Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Помещение свободного назначения, 100 м²
Помещение 100 метров, две большие комнаты, су , два отдельных входа. Сделан капитальный ремонт, сухой цоколь с окнами. Возможно еще 100 метров присоединить ! подойдет под склад и тд
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Войти
Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
Доступ к избранному с любого устройства
Неограниченное добавление в избранное
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Можно ещё фото?
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
80 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 77 600 ₽
Цена за метр 9 600 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не включены
+7 923 078-91-44
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
РИЕЛТОР
Альянс- Недвижимость
1,0 · 1 Документы проверены

Объект №12


move.ru
Помещение свободного назначения, 252 м², снять за 200000 руб, Москва, м. Щукинская, 12 | Move.Ru
move.ru
Москва
Купить
Снять
Новостройки
Коммерческая
Полезное
Спецпредложения
Разместить объявление
Войти
Недвижимость на Move.ru — СЗАО — район Щукино — ул Максимова
Аренда помещения свободного назначения, 252 м²
7 фото
ПСН
тип объекта
252 м²
общая
Описание
Аренда помещения свободного назначения площадью 252 м² расположенного по адресу Москва, 12, снять за 200 000 руб. в месяц
Сдается полуподвальное помещение в жилом доме, общая площадь 252 КВ метров, потолки 2,6-2,8 метра, отдельный вход с торца дома и выход в подъезд.
Ранее помещение использовалось в качестве склада. Никаких проблем с парковкой, в пределах 100 метров есть ПВЗ OZON и Wildberries (можно отгружать туда заказы), до ПВЗ Яндекс 300 метров.
Электричество в помещении 15 кВт, при необходимости можно согласовать увеличение.
По запросу пришлю видео с помещением, не удается загрузить
Свернуть
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.
Обновлено 29 июня, 2026 — 17 просмотров
200 000 ₽/мес.
Комиссия агенту 1%
Собственник
Собственник
Показать телефон
Смотреть на карте
Щукинская 16 мин.
ещё 3
СЗАО, район Щукино, ул Максимова, 12
Спецпредложения
ООО СЗ «СОСНОВЫЙ ПАРК»
Таунхаусы Новое Павлово
Истринский район

**Приложение 3**
**Копии документов оценщиков и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«08» августа 2022 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1534
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Шевцова
Елена Романовна

ИНН 614502703350

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2026 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047678-1 « 23 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Шевцовой Елене Романовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » мая 20 25 г. № 404

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » мая 20 28 г.


029224 - КА1

# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-589-133692/25 от «17» июля 2025 г.

| | |
|---|---|
| **1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** | 1.1. **Шевцова Елена Романовна,**<br>Паспорт Гражданина РФ серии 60 19 №530586 выдан ГУ МВД России по Ростовской области 14.06.2019 г.<br>Адрес регистрации: 346341 Ростовская обл., г.Донецк, ул.Марины Цветаевой, д.14/26, кв.1<br>Эл. адрес: 339257@inbox.ru<br>Тел.:79281339257 |
| **2. СТРАХОВЩИК:** | 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**<br>115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.<br>эл. адрес: prof-msk@ingos.ru<br>тел: +7(499)973-92-03<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| **3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** | 3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с **«23» июля 2025** г. по **«22» июля 2026** г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. |
| **4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:** | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере **30 100 000,00 (тридцать миллионов сто тысяч рублей 00 копеек).**<br>4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена. |
| **5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** | 5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет **8 050,00 (восемь тысяч пятьдесят рублей 00 копеек)** за период страхования.<br>5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«23» июля 2025** г.<br>5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.<br>5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию). |
| **6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| **7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. |
| **8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования.<br>8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| **9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. |
| **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:** | 10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru.<br>10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных.<br>10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора.<br>10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах».<br>10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора |

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Представителя

ИНГОССТРАХ

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

# ПОЛИС
## к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2880899758

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

**Дата оформления полиса** «16» сентября 2025 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

| | |
|---|---|
| **Страхователь:** | *Наименование организации / ООО Консалтинговая компания «АРГУС»*<br>Юридический адрес: 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт М. Нагибина, 41 «Б», кв.3<br>ОГРН: 1086165000580 ИНН: 6165145841 тел. 8(863) 231-24-06<br>р/с 40702810705920000041 банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)<br>БИК 044525411 |
| **1. Срок действия полиса:** | С 00 часов 00 минут **10.02.2026г.** по 24 часа 00 минут **09.02.2027г.** |
| **2. Объект страхования:** | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **10.02.2026 года**. |
| **3. Страховой случай:** | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. |
| **4. Страховая сумма:** | **300.001.000 (Триста миллионов одна тысяча) рублей 00 коп.,**<br>лимиты ответственности не предусмотрены |
| **5. Франшиза:** | Страхование осуществляется без франшизы |
| **6. Страховая премия:** | **65.000 (Шестьдесят пять тысяч) рублей** |
| **7. Порядок оплаты страховой премии:** | Согласно Договору страхования |
| **8. Прилагаемые документы:** | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2880899758 от 16.09.2025г.<br>- Правила страхования. |
| **Представитель страховщика: Мяченко Никита Евгеньевич** | Код: 9898424 |

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

**Страхователь** М.П. (подпись)

**Страховщик** М.П. (расшифровать подпись)

По доверенности № И-Д-ДАП-69-922/2880899758/7597005 от 16.09.2025

## Приложение 4
## 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 26.06.2026, поступившего на рассмотрение 26.06.2026, 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: 5 |

| 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407816 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:08:0010012:4272 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:08:0010012 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 23.05.2012 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер II 16.01.2006 ГУП МосгорБТИ |
| Местоположение: | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II |
| Площадь: | 200.9 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 0 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 16912071.39 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:08:0010012:1051 |
| 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 |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 16.01.2006 |

ДОКУМ�ENT ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 639971481847979980855529104000197044З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Раздел 2 Лист 5

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: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |

| 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407816 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:08:0010012:4272 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Оперативное управление<br>77:08:0010012:4272-77/007/2018-2<br>04.06.2018 22:47:06 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.2 | Российская Федерация |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.2.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.2 | Собственность<br>77:08:0010012:4272-77/008/2018-1<br>21.03.2018 16:17:19 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.2 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 639971481847979980855529104000197044З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

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 26.06.2026, поступившего на рассмотрение 26.06.2026, 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: 5 |
|---|---|---|---|

| 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407813 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:08:0010012:4271 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:08:0010012 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 23.05.2012 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер I 16.01.2006 ГУП МосгорБТИ |
| Местоположение: | Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I |
| Площадь: | 118.9 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Цокольный этаж № 0 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 10009185.11 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:08:0010012:1051 |
| 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 |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 16.01.2006 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

| 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: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
|---|---|---|---|

| 26.06.2026г. № КУВИ-001/2026-86407813 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:08:0010012:4271 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Федеральное государственное автономное учреждение "Управление имуществом специальных проектов" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7734121555, ОГРН: 1047734020542 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Оперативное управление<br>77:08:0010012:4271-77/007/2018-2<br>04.06.2018 22:48:45 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.2 | Российская Федерация |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.2.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.2 | Собственность<br>77:08:0010012:4271-77/008/2018-1<br>21.03.2018 16:16:13 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.2 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Савеловское ТБТИ

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

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

к заказу 64 93 301058 от 10.06.2016 г.

Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: **город Москва, улица Народного Ополчения, дом 16, корпус 2**



Помещение № I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 16.01.2006 г.

Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| цоколь | 1 | тамбур | 2,2 | | 2,2 | | | | 258 | учрежд. |
| | 2 | кладовая | 1,3 | | 1,3 | | | | 258 | учрежд. |
| | 3 | умывальная | 6,2 | | 6,2 | | | | 258 | учрежд. |
| | 4 | уборная | 2,4 | | 2,4 | | | | 258 | учрежд. |
| | 5 | уборная | 2,9 | | 2,9 | | | | 258 | учрежд. |
| | 6 | коридор | 15,9 | | 15,9 | | | | 258 | учрежд. |
| | 7 | кабинет | 9,0 | 9,0 | | | | | 258 | учрежд. |
| | 8 | класс | 50,0 | 50,0 | | | | | 270 | учрежд. |
| | 9 | коридор | 7,3 | | 7,3 | | | | 258 | учрежд. |
| | 9а | коридор | 21,7 | | 21,7 | | | | 258 | учрежд. |
| Итого по помещению | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |

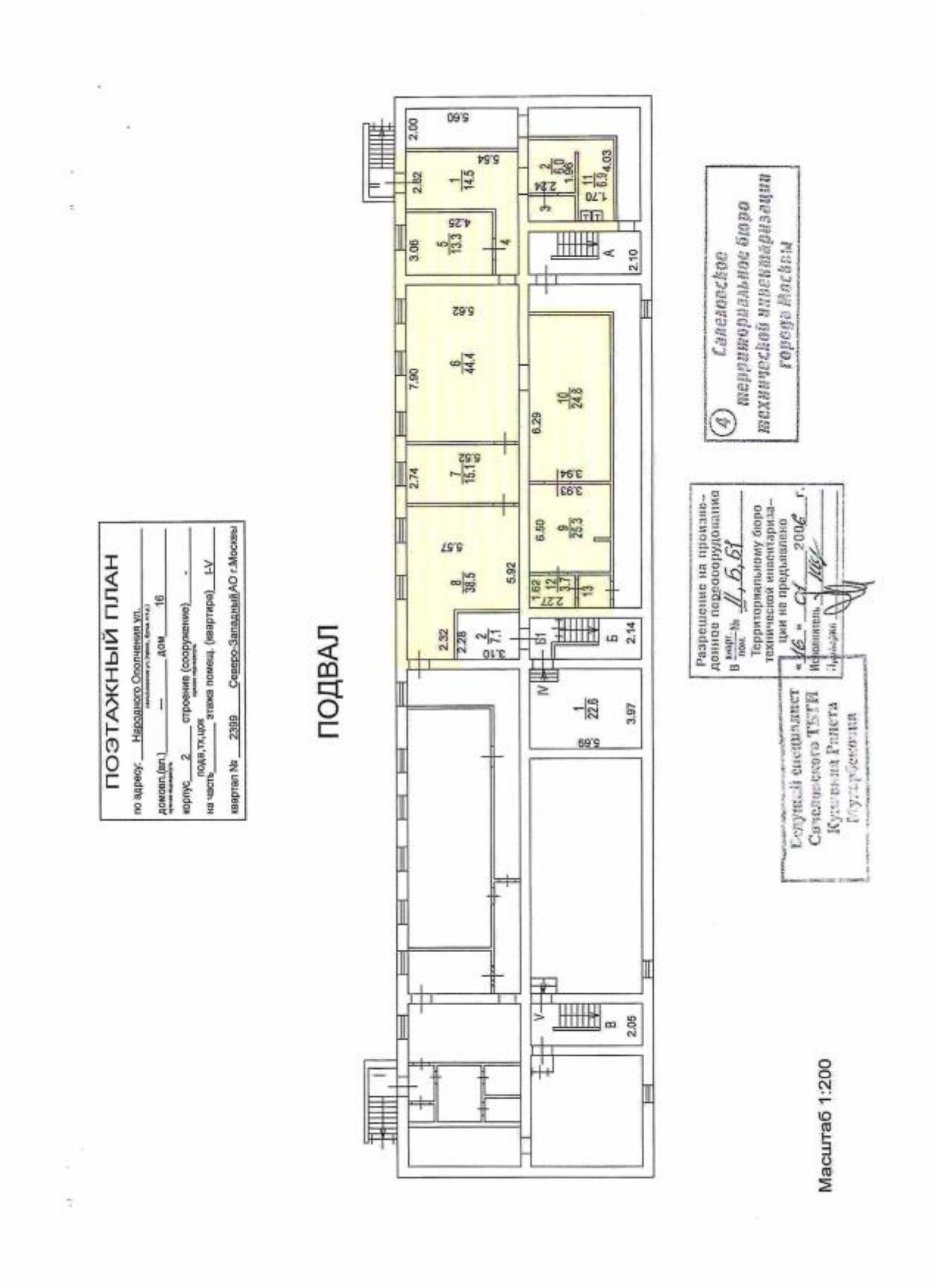
Помещение № II Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 16.01.2006 г.

Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| подвал | 1 | коридор | 14,5 | | 14,5 | | | | 258 | учрежд. |
| | 2 | коридор | 6,0 | | 6,0 | | | | | учрежд. |
| | 3 | уборная | 2,3 | | 2,3 | | | | | учрежд. |
| | 4 | коридор | 3,8 | | 3,8 | | | | | учрежд. |
| | 5 | кабинет | 13,3 | 13,3 | | | | | | учрежд. |
| | 6 | мастерская | 44,4 | 44,4 | | | | | | учрежд. |
| | 7 | бухгалтерия | 15,1 | 15,1 | | | | | | учрежд. |
| | 8 | студия | 38,5 | 38,5 | | | | | | учрежд. |
| | 9 | склад | 25,3 | 25,3 | | | | | | учрежд. |
| | 10 | склад | 24,8 | 24,8 | | | | | | учрежд. |
| | 11 | кухня | 6,9 | | 6,9 | | | | | учрежд. |
| | 12 | коридор | 3,7 | | 3,7 | | | | | учрежд. |
| | 13 | санузел | 2,3 | | 2,3 | | | | | учрежд. |
| Итого по помещению | | | 200,9 | 161,4 | 39,5 | | | | | |

02 93 16 0005162


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Народного Ополчения ул.
домовл.(дол.) — дом 16
корпус 2 строение (сооружение) -
подв.,тех.цок.
на часть этажа помещ. (квартиры) I-V
квартал № 2389 Северо-Западный АО г.Москвы
ПОДВАЛ
Разрешение на приемо-сдаточное переоборудование
Территориальному бюро технической инвентаризации на предъявлено
Санкт-Петербургского ГУП Кунгурцева Ракета
Санэпидстанция территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Савеловское ТБТИ

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

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

к заказу 64 93 301058 от 10.06.2016 г.

Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: **город Москва, улица Народного Ополчения, дом 16, корпус 2**



Помещение № I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 16.01.2006 г.

Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| цоколь | 1 | тамбур | 2,2 | | 2,2 | | | | 258 | учрежд. |
| | 2 | кладовая | 1,3 | | 1,3 | | | | 258 | учрежд. |
| | 3 | умывальная | 6,2 | | 6,2 | | | | 258 | учрежд. |
| | 4 | уборная | 2,4 | | 2,4 | | | | 258 | учрежд. |
| | 5 | уборная | 2,9 | | 2,9 | | | | 258 | учрежд. |
| | 6 | коридор | 15,9 | | 15,9 | | | | 258 | учрежд. |
| | 7 | кабинет | 9,0 | 9,0 | | | | | 258 | учрежд. |
| | 8 | класс | 50,0 | 50,0 | | | | | 270 | учрежд. |
| | 9 | коридор | 7,3 | | 7,3 | | | | 258 | учрежд. |
| | 9а | коридор | 21,7 | | 21,7 | | | | 258 | учрежд. |
| Итого по помещению | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 118,9 | 59,0 | 59,9 | | | | | |

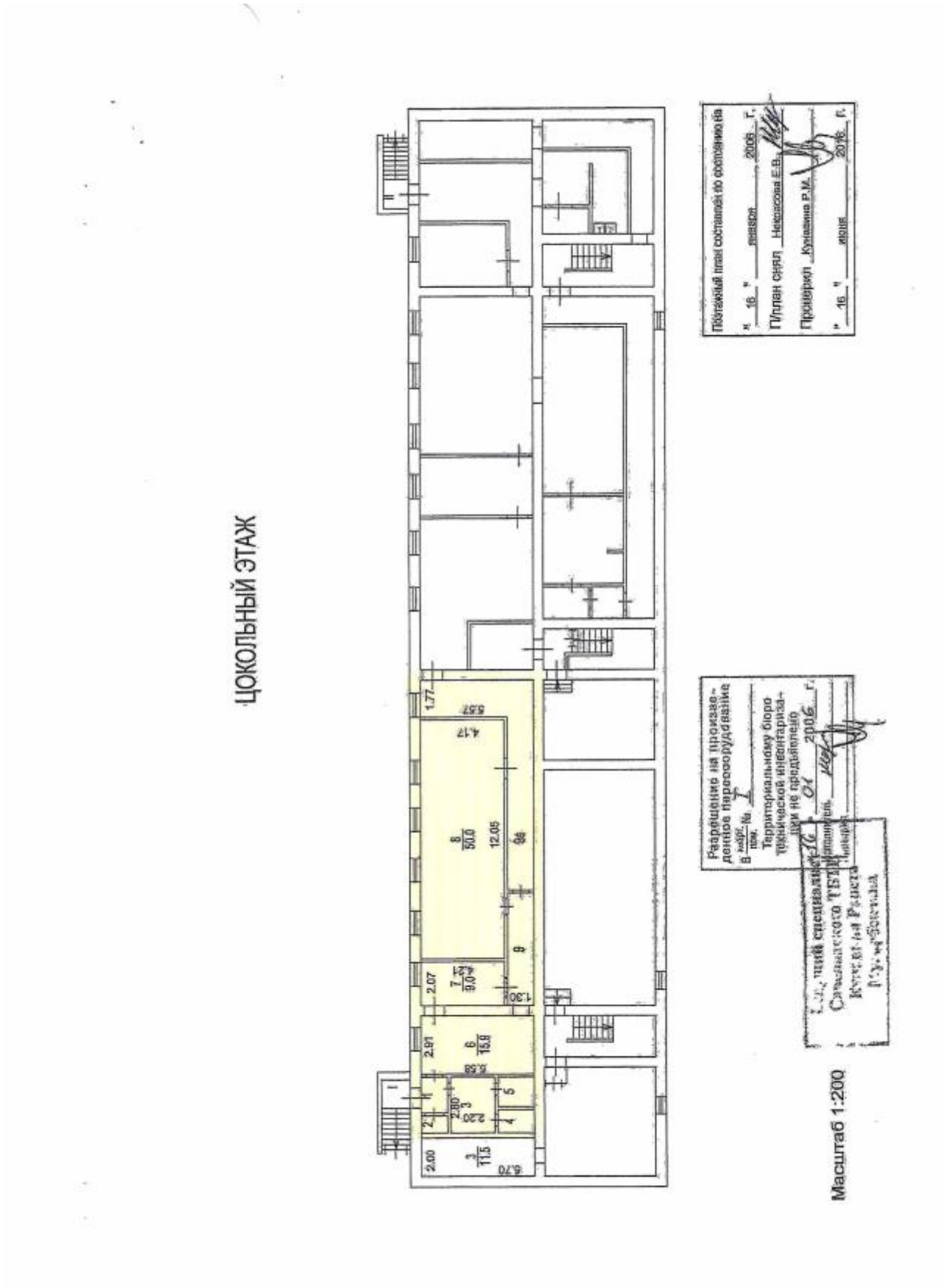
Помещение № II Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 16.01.2006 г.

Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| подвал | 1 | коридор | 14,5 | | 14,5 | | | | 258 | учрежд. |
| | 2 | коридор | 6,0 | | 6,0 | | | | | учрежд. |
| | 3 | уборная | 2,3 | | 2,3 | | | | | учрежд. |
| | 4 | коридор | 3,8 | | 3,8 | | | | | учрежд. |
| | 5 | кабинет | 13,3 | 13,3 | | | | | | учрежд. |
| | 6 | мастерская | 44,4 | 44,4 | | | | | | учрежд. |
| | 7 | бухгалтерия | 15,1 | 15,1 | | | | | | учрежд. |
| | 8 | студия | 38,5 | 38,5 | | | | | | учрежд. |
| | 9 | склад | 25,3 | 25,3 | | | | | | учрежд. |
| | 10 | склад | 24,8 | 24,8 | | | | | | учрежд. |
| | 11 | кухня | 6,9 | | 6,9 | | | | | учрежд. |
| | 12 | коридор | 3,7 | | 3,7 | | | | | учрежд. |
| | 13 | санузел | 2,3 | | 2,3 | | | | | учрежд. |
| Итого по помещению | | | 200,9 | 161,4 | 39,5 | | | | | |

02 93 16 0005162


ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ
Масштаб 1:200

# ПРИКАЗ
## ДИРЕКТОРА ДЕПАРТАМЕНТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«15» января 2018 г. № 68

г. Москва

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

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Положением о Министерстве обороны Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 16 августа 2004 г. № 1082 «Вопросы Министерства обороны Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом», приказом Министра обороны Российской Федерации от 25 февраля 2014 г. № 110 «Об утверждении Положения о Департаменте имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации», на основании обращения заместителя начальника федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации К.Сорокина от 11 декабря 2017 г. № 954/17

**П Р И К А З Ы В А Ю**:

1. Закрепить на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации недвижимое имущество, указанное в приложении к настоящему приказу.

2. Начальнику федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации в трехмесячный срок в отношении недвижимого имущества, указанного в приложении к настоящему приказу, в установленном порядке обеспечить:

внесение сведений в реестр федерального имущества;

государственную регистрацию права собственности Российской Федерации и права оперативного управления федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации недвижимым имуществом;

предоставление в Департамент имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации сведений о государственной регистрации

права собственности Российской Федерации и права оперативного управления федерального государственного автономного учреждения «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации для внесения сведений в программное изделие ресурсного обеспечения 83т633 «Алушта» не позднее чем в пятидневный срок после получения выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на отдел (внутриведомственного распределения имущества Вооруженных Сил Российской Федерации) Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации.

**ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**М.Сапунов**

ВЕРНО:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА (ВНУТРИВЕДОМСТВЕННОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ВООРУЖЕННЫХ СИЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ) ДЕПАРАТМЕНТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

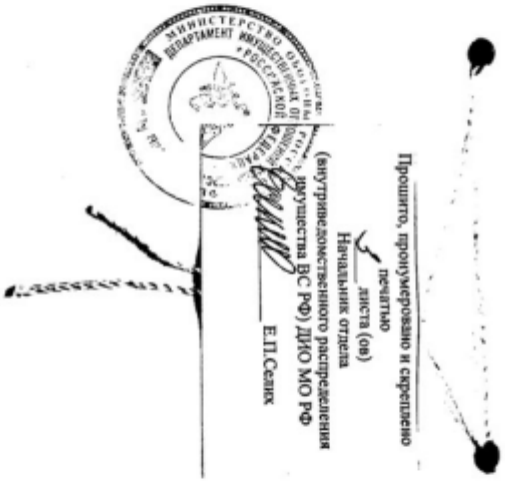
«15» января 2018 г. Е.Селих

Приложение
к приказу директора
Департамента имущественных отношений
Министерства обороны Российской Федерации
от «15» января 2018 г. № 68

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**

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

| № п/п | Наименование | Местонахождение | Кадастровый (условный) номер | Площадь, кв. м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение | г. Москва, ул. Народного ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | 77:08:0010012:4271 | 118,9 |
| 2 | Нежилое помещение | г. Москва, ул. Народного ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | 77:08:0010012:4272 | 200,9 |


Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью
листа (ов)
Начальник отдела
(внутриведомственного распределения
имущества ВС РФ) ДИО МО РФ
Е.П.Селих



МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНОБОРОНЫ РОССИИ)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ
СПЕЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ»
МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(ФГАУ «УИСП» МИНОБОРОНЫ РОССИИ)
Проспект Маршала Жукова, д. 38, г. Москва, 123154
Телефон: (495) 134-56-67
https://уисп.рф, uisp@mil.ru
ОГРН 1047734020542, ОКПО 08372244
ИНН/КПП 7734121555/773401001
«04» 11 2026 г. № 113/6
На № _____ от _____

По месту требования

Справка
о балансовой стоимости основных средств

По данным бухгалтерского учета балансовая стоимость объектов недвижимого имущества составляет:

| Наименование основного средства, адрес расположения | Кадастровый номер | Площадь, м2 | Балансовая стоимость, руб. |
|---|---|---|---|
| Нежилое помещение, Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. II | 77:08:0010012:4272 | 200,90 | 1,00 |
| Нежилое помещение, Москва, ул. Народного Ополчения, д. 16, корп. 2, пом. I | 77:08:0010012:4271 | 118,90 | 1,00 |

Заместитель главного бухгалтера С.А.Белоусов

Задание на оценку № 10/АРГ

«29» июня 2026 г.

Таблица 1

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Заказчик: | ФГАУ «УИСП» Минобороны России |
| 2 | Исполнитель: | ООО Консалтинговая компания «АРГУС» |
| 3 | Основание: | Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого и движимого имущества № 15/26 от «7» апреля 2026 г. |
| 4 | Стоимость услуг за проведение оценки (и/или экспертизы отчета): | В соответствии со спецификацией на оказание услуг (Приложение № 1) к Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого и движимого имущества № 15/26 от «7» апреля 2026 г. |

Таблица 2

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Наименование услуги | Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектов недвижимого или движимого имущества |
| 2 | Объект оценки | Право временного владения и (или) пользования объектом недвижимого имущества |
| 3 | Точно указание на объект оценки, а также описание этого объекта: | - нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0010012:4272 площадью 200,9 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, д.16, корп. 2 пом. II;<br>- нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0010012:4271 площадью 118,9 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, д.16, корп.2, пом. I |
| 4 | Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Сведения, достаточные для идентификации, указаны в предоставленных Заказчиком документах, содержащих характеристики объекта |
| 5 | Балансодержатель объекта | ФГАУ «УИСП» Минобороны России |
| 6 | Права на объект оценки | Право собственности Российской Федерации, право оперативного управления |
| 7 | Ограничения (обременения) оцениваемых прав | Аренда |
| 8 | Цель оценки | Определение рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды с учетом НДС, без учета расходов на содержание, эксплуатацию, коммунальных платежей (кроме того, отдельно указывается размер арендной платы без НДС, а также сумма НДС, начисляемая на размер арендной платы) для заключения договора аренды. |
| 9 | Предполагаемое использование результатов оценки | Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют. |

| | | |
|---|---|---|
| 10 | Соблюдение требований законодательства Российской Федерации | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". |
| 11 | Вид стоимости и предпосылки стоимости: | Рыночная стоимость |
| 12 | Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки | Рубли |
| 13 | Дата оценки: | Определяется оценщиком самостоятельно после даты фактического осмотра объекта оценки и получения правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. |
| 14 | Период проведения оценки | Отчет составляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Задания на оценку.<br>Услуги по обеспечению проведения экспертизы результатов оценки в саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организациях) оказываются в течение не более 2 (двух) рабочих дней с даты согласования Заказчиком электронной версии Отчета. |
| 15 | Условия аренды и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) | Информация отсутствует. |
| 16 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке | Ограничения не установлены. |
| 17 | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Допущения и ограничения согласно правоустанавливающим документам.<br>Оценку провести без указания диапазона арендных ставок (ФСО № 7).<br>Иные допущения и ограничения определяются оценщиком с согласия заказчика в ходе проведения оценки. |
| 18 | Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку | Не предусмотрены. |

| | | |
|---|---|---|
| 19 | Количество отчетов об оценке (и/или экспертных заключений) | - Отчет (актуализированный отчет). Предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах.<br>- Положительное экспертное заключение саморегулируемой (саморегулируемых) организации (организаций) оценщиков по отчету (актуализированному отчету). Предоставляется на русском языке в электронной форме в формате PDF, а также на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах. |
| 20 | Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки: | Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)",<br>Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)",<br>Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)",<br>Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)",<br>Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022<br>№ 200;<br>Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014<br>№ 611;<br>Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утв. приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (с учетом изменений, внесенных приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 71)<br>Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 (далее - ФСО № 10); Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией (организациями) оценщиков, членом<br>которой является выполнивший отчет оценщик (оценщики). |

От Заказчика:
ФГАУ «УНСП» Минобороны России

_____ /Р.Е.Кабардин/
М.П.

От Исполнителя:
ООО Консалтинговая компания
«АРГУС»

_____ /А.И.Березюк/
М.П.

АКТ № 10/АРГ
приема-передачи документов, необходимых для оценки

г. Москва «29» 06 2026 г.

Мы, нижеподписавшиеся, ЗАКАЗЧИК – **Федеральное государственное автономное учреждение «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны Российской Федерации** (ФГАУ «УИСП» Минобороны России) в лице начальника Управления имущественных фондов Кабардина Романа Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 01.01.2026 № 12/12-26., с одной стороны, и ИСПОЛНИТЕЛЬ – **Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая компания «АРГУС»** в лице генерального директора Березюка Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Для выполнения обязательств по Договору на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования (владения) на условиях аренды объектами недвижимого и движимого имущества № 15/26 от 07.04.2026, а также для соблюдения требований, предъявляемых законодательством РФ к оформлению Отчетов об оценке, ЗАКАЗЧИК передал, а ИСПОЛНИТЕЛЬ принял и по факту передачи заполнил следующую форму:

| № п/п | Документы, запрошенные у Заказчика | Отметка о предоставлении/ непредоставлении документа | Причины непредоставления документов |
|---|---|---|---|
| 1. | Правоустанавливающие документы | Представлены | - |
| 2. | Правоподтверждающие документы | Представлены | - |
| 3. | Техническая документация | Представлена | - |

2. Настоящий акт подписан в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны.

От Заказчика:
ФГАУ «УИСП» Минобороны России

/Р.Е. Кабардин/
М.П.

От Исполнителя:
ООО Консалтинговая компания «АРГУС»

/ А.И.Березюк/
М.П.