



ОТЧЕТ № 2051-1-1

Об определении рыночной стоимости нежилых помещений (машино-мест), расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17.

Заказчик: Московский фонд реновации
жилой Застройки

Исполнитель: ООО «Кейгрупп»

Дата оценки: 21 сентября 2026 г.

Дата составления отчета: 24 сентября 2026 г.

Москва 2026 г.

Заключение о результатах оценки

В соответствии с Гражданско-правовым договором № 44-0326-АЭФ-81 от 15.05.2026 г., Оценщик произвел расчет рыночной стоимости (машино- мест), расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17.

Целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет:

131 677 563 руб.

**Сто тридцать один миллион шестьсот семьдесят семь тысяч пятьсот
шестьдесят три рубля 00 копеек ¹**

В том числе:

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м	Рыночная стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	12	0	77:08:0010009:7263	13,5	2 449 562
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	23	0	77:08:0010009:7275	13,5	2 449 562
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный	31	0	77:08:0010009:7284	13,5	2 449 562

¹ Итоговый результат приводится, включая все налоги и сборы в соответствии с законодательством РФ.

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м	Рыночная стоимость, руб.
	округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	32	0	77:08:0010009:7285	13,5	2 449 562
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	33	0	77:08:0010009:7286	13,3	2 413 272
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	34	0	77:08:0010009:7287	13,5	2 449 562
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	36	0	77:08:0010009:7289	13,3	2 413 272
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	39	0	77:08:0010009:7293	13,3	2 413 272
9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	40	0	77:08:0010009:7294	13,5	2 449 562
10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	41	0	77:08:0010009:7295	13,5	2 449 562
11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	42	0	77:08:0010009:7296	13,3	2 413 272
12	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	43	0	77:08:0010009:7297	13,5	2 449 562
13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	44	0	77:08:0010009:7298	13,5	2 449 562
14	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	45	0	77:08:0010009:7299	13,3	2 413 272
15	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	46	0	77:08:0010009:7300	13,5	2 449 562
16	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	54	0	77:08:0010009:7309	13,5	2 449 562
17	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул.	61	0	77:08:0010009:7317	13,5	2 449 562

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м	Рыночная стоимость, руб.
	Демьяна Бедного, д. 17					
18	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	62	0	77:08:0010009:7318	13,3	2 413 272
19	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	70	0	77:08:0010009:7327	13,4	2 431 417
20	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	71	0	77:08:0010009:7328	13,3	2 413 272
21	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	72	0	77:08:0010009:7329	13,5	2 449 562
22	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	74	0	77:08:0010009:7331	13,5	2 449 562
23	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	79	0	77:08:0010009:7337	13,5	2 449 562
24	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	89	0	77:08:0010009:7348	13,3	2 413 272
25	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	92	0	77:08:0010009:7351	13,3	2 413 272
26	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	96	0	77:08:0010009:7355	13,5	2 449 562
27	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	97	0	77:08:0010009:7356	13,5	2 449 562
28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	98	0	77:08:0010009:7357	13,5	2 449 562
29	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	100	0	77:08:0010009:7361	13,5	2 449 562
30	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	103	0	77:08:0010009:7364	13,3	2 413 272
31	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	104	0	77:08:0010009:7365	13,5	2 449 562

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м	Рыночная стоимость, руб.
32	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	106	0	77:08:0010009:7367	13,3	2 413 272
33	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	107	0	77:08:0010009:7368	13,4	2 431 417
34	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	108	0	77:08:0010009:7369	13,4	2 431 417
35	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	109	0	77:08:0010009:7371	13,3	2 413 272
36	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	110	0	77:08:0010009:7372	13,5	2 449 562
37	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	111	0	77:08:0010009:7373	13,5	2 449 562
38	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	115	0	77:08:0010009:7377	13,5	2 449 562
39	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	117	0	77:08:0010009:7379	13,5	2 449 562
40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	119	0	77:08:0010009:7382	13,5	2 449 562
41	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	120	0	77:08:0010009:7383	13,5	2 449 562
42	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	122	0	77:08:0010009:7385	13,5	2 449 562
43	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	123	0	77:08:0010009:7386	13,3	2 413 272
44	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	125	0	77:08:0010009:7388	13,5	2 449 562
45	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	126	0	77:08:0010009:7389	13,3	2 413 272
46	Российская Федерация, город	127	0	77:08:0010009:7390	13,5	2 449 562

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
47	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	130	0	77:08:0010009:7394	13,5	2 449 562
48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	131	0	77:08:0010009:7395	13,5	2 449 562
49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	132	0	77:08:0010009:7396	13,3	2 413 272
50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	133	0	77:08:0010009:7397	13,5	2 449 562
51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	134	0	77:08:0010009:7398	13,5	2 449 562
52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	135	0	77:08:0010009:7399	13,5	2 449 562
53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	136	0	77:08:0010009:7400	13,5	2 449 562
54	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	137	0	77:08:0010009:7401	13,5	2 449 562

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, по методике или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Кейгрупп»



Нагдасев К.В.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	15
1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	16
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	31
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
3.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	32
3.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	32
3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
4. ОБЗОР РЫНКА.....	41
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	41
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ	46
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	55
4.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	56
4.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
4.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	67
5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	70
5.1. ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	70
5.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	70
5.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	71
5.4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	74
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	74
6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	75
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	76
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	94
9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	98
10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ.....	135
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	138

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	№ п/п	Адрес	Номер помещения	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м
	1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	12	77:08:0010009:7263	13,5
	2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	23	77:08:0010009:7275	13,5
	3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	31	77:08:0010009:7284	13,5
	4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	32	77:08:0010009:7285	13,5
	5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	33	77:08:0010009:7286	13,3
	6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	34	77:08:0010009:7287	13,5
	7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	36	77:08:0010009:7289	13,3
	8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	39	77:08:0010009:7293	13,3
	9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	40	77:08:0010009:7294	13,5
	10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	41	77:08:0010009:7295	13,5
	11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ	42	77:08:0010009:7296	13,3

		Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17			
12		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	43	77:08:0010009:7297	13,5
13		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	44	77:08:0010009:7298	13,5
14		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	45	77:08:0010009:7299	13,3
15		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	46	77:08:0010009:7300	13,5
16		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	54	77:08:0010009:7309	13,5
17		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	61	77:08:0010009:7317	13,5
18		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	62	77:08:0010009:7318	13,3
19		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	70	77:08:0010009:7327	13,4
20		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	71	77:08:0010009:7328	13,3
21		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	72	77:08:0010009:7329	13,5
22		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	74	77:08:0010009:7331	13,5
23		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ	79	77:08:0010009:7337	13,5

		Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17			
24		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	89	77:08:0010009:7348	13,3
25		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	92	77:08:0010009:7351	13,3
26		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	96	77:08:0010009:7355	13,5
27		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	97	77:08:0010009:7356	13,5
28		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	98	77:08:0010009:7357	13,5
29		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	100	77:08:0010009:7361	13,5
30		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	103	77:08:0010009:7364	13,3
31		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	104	77:08:0010009:7365	13,5
32		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	106	77:08:0010009:7367	13,3
33		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	107	77:08:0010009:7368	13,4
34		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	108	77:08:0010009:7369	13,4
35		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ	109	77:08:0010009:7371	13,3

		Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17			
36		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	110	77:08:0010009:7372	13,5
37		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	111	77:08:0010009:7373	13,5
38		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	115	77:08:0010009:7377	13,5
39		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	117	77:08:0010009:7379	13,5
40		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	119	77:08:0010009:7382	13,5
41		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	120	77:08:0010009:7383	13,5
42		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	122	77:08:0010009:7385	13,5
43		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	123	77:08:0010009:7386	13,3
44		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	125	77:08:0010009:7388	13,5
45		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	126	77:08:0010009:7389	13,3
46		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	127	77:08:0010009:7390	13,5
47		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ	130	77:08:0010009:7394	13,5

		Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17			
	48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	131	77:08:0010009:7395	13,5
	49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	132	77:08:0010009:7396	13,3
	50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	133	77:08:0010009:7397	13,5
	51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	134	77:08:0010009:7398	13,5
	52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	135	77:08:0010009:7399	13,5
	53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	136	77:08:0010009:7400	13,5
	54	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	137	77:08:0010009:7401	13,5
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации				
Нормативная база проведения оценки	Оценка производится, а отчет составляется в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: • федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; • федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; • федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; • федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; • федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; • федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; • федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.				
Вид определяемой	рыночная стоимость с рыночными предпосылками				

стоимости:	
Дата оценки:	21.09.2026
Специальные допущения	Не установлены в Задании на оценку
Ограничения оценки	Не установлены в Задании на оценку
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета об оценке	Результаты оказания Услуг оформляются Исполнителем в виде отчета об оценке, который передается Заказчику на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется
Основание для проведения оценки:	Гражданско-правовой договор № 44-0326-АЭФ-81 от 15.05.2026 г.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности - Фонд реновации
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) прав	Право собственности Ограничения прав отсутствуют
Предполагаемое использование результатов оценки и	для установления цены договора для приобретения объектов оценки в целях реализации Программы реновации

связанные с этим ограничения:	
Срок проведения оценки:	21.09.2026 – 24.09.2026
Дата осмотра объекта оценки	21.09.2026
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	✓ Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки. ✓ Документы и информация, получаемые оценщиком от заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. ✓ В процессе проведения оценки оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получаются от руководства и специалистов заказчика либо иных лиц, указанных заказчиком. В процессе анализа оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. ✓ Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации. ✓ При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз. ✓ От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. ✓ Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в отчете. ✓ Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки. ✓ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. ✓ Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. ✓ Заключение о стоимости объекта оценки, приведенное в отчете, действительно только на дату оценки, указанную в отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной оценщиком на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости. ✓ Рыночная стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона. В процессе проведения оценки оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в отчете.

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Кейгрупп» (ОГРН 1157746148966, дата присвоения ОГРН 28.02.2015, ИНН 7718077517, КПП 773001001)
Место нахождения Исполнителя:	121087, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИЛЕВСКИЙ ПАРК, УЛ БОЛЬШАЯ ФИЛЁВСКАЯ, Д. 3, К. 4, КВ. 591
Почтовый адрес Исполнителя:	121087, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИЛЕВСКИЙ ПАРК, УЛ БОЛЬШАЯ ФИЛЁВСКАЯ, Д. 3, К. 4, КВ. 591
Контактная информация Исполнителя:	Телефон 7(926) 436-38-28 Адрес электронной почты: info@keygp.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с 40702810402720003184 в АО «АЛЬФА-БАНК», Кор. счет: 30101810200000000593, БИК: 044525593
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	Серия 77 №016974403, выдано Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 28.02.2015 г.
Оценщик:	Нагдаев Константин Владимирович
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Оценщик является действительным членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки», Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №2281-09 от 08.04.2009 г., номер в реестре 1563 Адрес: ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании по специальности: «Экономика и управление на предприятии» ВСА 0449784 от 02.06.2006 г, ТГТУ. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 233571 от 02.11.2008 г, Институт профессиональной оценки. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 11 октября 2024 г., №044735-1 Стаж в оценочной деятельности с 2006 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис № 433-140616/26 от «18» мая 2026 г., период страхования 19.05.2026-18.05.2027, лимит ответственности – 1 000 000 руб.
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор №1 от 02.03.2015 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Юридического лица:	Договор страхования в СПАО «Ингосстрах» № 433-205256/26 от 19 августа 2026 г., срок действия 23 августа 2026 г. – 22 августа 2027 г., страховая сумма 5 000 000 руб.
Заказчик:	Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации) Адреса: - юридический: 109012, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Ильинка, дом (корпус/строение) 13; - фактический: 109012, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Ильинка, дом (корпус/строение) 13; +7 (495) 651-07-97 доб. 77077 Pavel.Lepish@mosfr.ru; Лепиш Павел Брониславович Получатель: (Плательщик): Департамент финансов города Москвы (Московский фонд реновации жилой застройки л/с 4780668000452331) ОГРН: 1177700018319 ИНН: 7703434808,

	КПП: 771001001 КПП по месту учета в качестве крупнейшего налогоплательщика – 774550001 БИК: 004525988 Номер банковского счёта УФК по г. Москве в ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО (Единый казначейский счёт): 40102810545370000003 Банк получателя/плательщика: ОКЦ № 1 ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва Номер казначейского счёта: 03226643450000007302 ОГРН: 1177700018319; ИНН: 7703434808; КПП: 771001001; Интернет сайт: https://fr.mos.ru/ ;
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Кейгруп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Кейгруп» 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:	Настоящим оценщик Нагдаев К.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Нагдаев К.В. 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 Нагдаев К.В. 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.

1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки:	Гражданско-правовой договор № 44-0326-АЭФ-81 от 15.05.2026 г.						
Правообладатель оцениваемого имущества:	Право собственности - Фонд реновации						
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки.						
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении	№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	1	Российская	12	0	77:08:0010009:7263	13,5	2 449 562

сравнительного подхода, руб.:		Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	23	0	77:08:0010009:7275	13,5	2 449 562
	3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	31	0	77:08:0010009:7284	13,5	2 449 562
	4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	32	0	77:08:0010009:7285	13,5	2 449 562
	5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	33	0	77:08:0010009:7286	13,3	2 413 272
	6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	34	0	77:08:0010009:7287	13,5	2 449 562
	7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	36	0	77:08:0010009:7289	13,3	2 413 272
	8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-	39	0	77:08:0010009:7293	13,3	2 413 272

		Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	40	0	77:08:0010009:7294	13,5	2 449 562
	10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	41	0	77:08:0010009:7295	13,5	2 449 562
	11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	42	0	77:08:0010009:7296	13,3	2 413 272
	12	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	43	0	77:08:0010009:7297	13,5	2 449 562
	13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	44	0	77:08:0010009:7298	13,5	2 449 562
	14	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	45	0	77:08:0010009:7299	13,3	2 413 272
	15	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	46	0	77:08:0010009:7300	13,5	2 449 562
	16	Российская Федерация, город Москва,	54	0	77:08:0010009:7309	13,5	2 449 562

		вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	17	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	61	0	77:08:0010009:7317	13,5	2 449 562
	18	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	62	0	77:08:0010009:7318	13,3	2 413 272
	19	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	70	0	77:08:0010009:7327	13,4	2 431 417
	20	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	71	0	77:08:0010009:7328	13,3	2 413 272
	21	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	72	0	77:08:0010009:7329	13,5	2 449 562
	22	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	74	0	77:08:0010009:7331	13,5	2 449 562
	23	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна	79	0	77:08:0010009:7337	13,5	2 449 562

		Бедного, д. 17					
	24	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	89	0	77:08:0010009:7348	13,3	2 413 272
	25	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	92	0	77:08:0010009:7351	13,3	2 413 272
	26	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	96	0	77:08:0010009:7355	13,5	2 449 562
	27	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	97	0	77:08:0010009:7356	13,5	2 449 562
	28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	98	0	77:08:0010009:7357	13,5	2 449 562
	29	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	100	0	77:08:0010009:7361	13,5	2 449 562
	30	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	103	0	77:08:0010009:7364	13,3	2 413 272
	31	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный	104	0	77:08:0010009:7365	13,5	2 449 562

		округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	32	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	106	0	77:08:0010009:7367	13,3	2 413 272
	33	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	107	0	77:08:0010009:7368	13,4	2 431 417
	34	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	108	0	77:08:0010009:7369	13,4	2 431 417
	35	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	109	0	77:08:0010009:7371	13,3	2 413 272
	36	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	110	0	77:08:0010009:7372	13,5	2 449 562
	37	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	111	0	77:08:0010009:7373	13,5	2 449 562
	38	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	115	0	77:08:0010009:7377	13,5	2 449 562
	39	Российская	117	0	77:08:0010009:7379	13,5	2 449 562

		Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	119	0	77:08:0010009:7382	13,5	2 449 562
	41	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	120	0	77:08:0010009:7383	13,5	2 449 562
	42	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	122	0	77:08:0010009:7385	13,5	2 449 562
	43	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	123	0	77:08:0010009:7386	13,3	2 413 272
	44	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	125	0	77:08:0010009:7388	13,5	2 449 562
	45	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	126	0	77:08:0010009:7389	13,3	2 413 272
	46	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-	127	0	77:08:0010009:7390	13,5	2 449 562

		Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	47	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	130	0	77:08:0010009:7394	13,5	2 449 562
	48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	131	0	77:08:0010009:7395	13,5	2 449 562
	49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	132	0	77:08:0010009:7396	13,3	2 413 272
	50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	133	0	77:08:0010009:7397	13,5	2 449 562
	51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	134	0	77:08:0010009:7398	13,5	2 449 562
	52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	135	0	77:08:0010009:7399	13,5	2 449 562
	53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	136	0	77:08:0010009:7400	13,5	2 449 562
	54	Российская Федерация, город Москва,	137	0	77:08:0010009:7401	13,5	2 449 562

		вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, руб ² .	№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	12	0	77:08:0010009:7263	13,5	2 449 562
	2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	23	0	77:08:0010009:7275	13,5	2 449 562
	3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	31	0	77:08:0010009:7284	13,5	2 449 562
	4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	32	0	77:08:0010009:7285	13,5	2 449 562
	5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	33	0	77:08:0010009:7286	13,3	2 413 272
	6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	34	0	77:08:0010009:7287	13,5	2 449 562
	7	Российская Федерация, город Москва,	36	0	77:08:0010009:7289	13,3	2 413 272

² Итоговый результат приводится, включая все налоги и сборы в соответствии с законодательством РФ

		вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	39	0	77:08:0010009:7293	13,3	2 413 272
	9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	40	0	77:08:0010009:7294	13,5	2 449 562
	10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	41	0	77:08:0010009:7295	13,5	2 449 562
	11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	42	0	77:08:0010009:7296	13,3	2 413 272
	12	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	43	0	77:08:0010009:7297	13,5	2 449 562
	13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	44	0	77:08:0010009:7298	13,5	2 449 562
	14	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна	45	0	77:08:0010009:7299	13,3	2 413 272

		Бедного, д. 17					
	15	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	46	0	77:08:0010009:7300	13,5	2 449 562
	16	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	54	0	77:08:0010009:7309	13,5	2 449 562
	17	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	61	0	77:08:0010009:7317	13,5	2 449 562
	18	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	62	0	77:08:0010009:7318	13,3	2 413 272
	19	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	70	0	77:08:0010009:7327	13,4	2 431 417
	20	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	71	0	77:08:0010009:7328	13,3	2 413 272
	21	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	72	0	77:08:0010009:7329	13,5	2 449 562
	22	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный	74	0	77:08:0010009:7331	13,5	2 449 562

		округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	23	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	79	0	77:08:0010009:7337	13,5	2 449 562
	24	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	89	0	77:08:0010009:7348	13,3	2 413 272
	25	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	92	0	77:08:0010009:7351	13,3	2 413 272
	26	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	96	0	77:08:0010009:7355	13,5	2 449 562
	27	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	97	0	77:08:0010009:7356	13,5	2 449 562
	28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	98	0	77:08:0010009:7357	13,5	2 449 562
	29	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	100	0	77:08:0010009:7361	13,5	2 449 562
	30	Российская	103	0	77:08:0010009:7364	13,3	2 413 272

		Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	31	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	104	0	77:08:0010009:7365	13,5	2 449 562
	32	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	106	0	77:08:0010009:7367	13,3	2 413 272
	33	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	107	0	77:08:0010009:7368	13,4	2 431 417
	34	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	108	0	77:08:0010009:7369	13,4	2 431 417
	35	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	109	0	77:08:0010009:7371	13,3	2 413 272
	36	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	110	0	77:08:0010009:7372	13,5	2 449 562
	37	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-	111	0	77:08:0010009:7373	13,5	2 449 562

		Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	38	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	115	0	77:08:0010009:7377	13,5	2 449 562
	39	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	117	0	77:08:0010009:7379	13,5	2 449 562
	40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	119	0	77:08:0010009:7382	13,5	2 449 562
	41	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	120	0	77:08:0010009:7383	13,5	2 449 562
	42	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	122	0	77:08:0010009:7385	13,5	2 449 562
	43	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	123	0	77:08:0010009:7386	13,3	2 413 272
	44	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	125	0	77:08:0010009:7388	13,5	2 449 562
	45	Российская Федерация, город Москва,	126	0	77:08:0010009:7389	13,3	2 413 272

		вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
	46	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	127	0	77:08:0010009:7390	13,5	2 449 562
	47	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	130	0	77:08:0010009:7394	13,5	2 449 562
	48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	131	0	77:08:0010009:7395	13,5	2 449 562
	49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	132	0	77:08:0010009:7396	13,3	2 413 272
	50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	133	0	77:08:0010009:7397	13,5	2 449 562
	51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	134	0	77:08:0010009:7398	13,5	2 449 562
	52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево- Мневники, ул. Демьяна	135	0	77:08:0010009:7399	13,5	2 449 562

		Бедного, д. 17					
	53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	136	0	77:08:0010009:7400	13,5	2 449 562
	54	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	137	0	77:08:0010009:7401	13,5	2 449 562
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	✓	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета. ✓ Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. ✓ В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. ✓ Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.					

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
2. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований Объекта оценки. Исполнитель предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных

материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.

3. 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 Исполнителем производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
4. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен далее:

- Выписки из ЕГРН;
- Технический паспорт;
- Экспликация;

Анализ показал, что вся необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки предоставлена, а использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, применяемых при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

Согласно предоставленной заказчиком информации на объект оценки зарегистрировано обременение – ипотека.

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

3.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ³

³ По данным Заказчика, сайта rosreestr.ru, расчетам Исполнителя.

Объектом оценки выступает: нежилые помещения (машино- мест), расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17.

Указанные помещения относятся к производственно-складским (машино-места).

Таблица 3.2.1. Местоположение и окружающая застройка объектов оценки

Показатели	Характеристики
Месторасположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17
Градостроительная зона	Жилая, общественно-деловая
Типичное использование окружающей недвижимости	Коммерческие и жилые здания.
Обеспеченность инфраструктурой	Есть
Транспортная доступность	Объекты оценки расположены в Москве. До ближайшей остановки общественного транспорта около 150 м. Транспортная доступность объектов оценки оценивается как хорошая.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района жилой застройки города
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей, уровень шума невысокий, экологическую обстановку можно охарактеризовать как удовлетворительную
Социальная репутация	Район с высоким спросом на офисные и торговые объекты, со средним спросом на жилые помещения и низким спросом на объекты производственного назначения
Социальная инфраструктура	Объекты оценки находятся рядом с основными объектами социальной инфраструктуры - комплекс объектов обслуживания и взаимосвязей между ними, необходимых для бытовой, досуговой деятельности людей, их развития и поддержания здоровья: объекты образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры, физкультуры и спорта, торговли и услуг, гостиницы
Внешнее благоустройство	Территория, на которой расположены объекты оценки, благоустроена, оборудованные проезды и тротуары, а также озеленение территории присутствует, парковка автотранспорта возможна на прилегающей территории

Таблица 3.2.2. Общие сведения о недвижимом имуществе

Показатели	Характеристики
Собственник объектов оценки	Право собственности - Фонд реновации
Ограничения и обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование	Машино-места

Таблица 3.2.3. Общие сведения о недвижимом имуществе

№ п/п	Адрес	Округ	Зона	Район	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ	СЗАО	ТТК-ЧТК	Хорошево-Мневники	12	0	77:08:0010 009:7263	13,5

№ п/п	Адрес	Округ	Зона	Район	Номер помещения	Этаж	Кадастров ый №	Общая площадь, кв,м
	Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17							
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	23	0	77:08:0010 009:7275	13,5
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	31	0	77:08:0010 009:7284	13,5
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	32	0	77:08:0010 009:7285	13,5
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	33	0	77:08:0010 009:7286	13,3
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	34	0	77:08:0010 009:7287	13,5
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	36	0	77:08:0010 009:7289	13,3
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	39	0	77:08:0010 009:7293	13,3
9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	40	0	77:08:0010 009:7294	13,5
10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	41	0	77:08:0010 009:7295	13,5
11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	42	0	77:08:0010 009:7296	13,3
12	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	43	0	77:08:0010 009:7297	13,5

№ п/п	Адрес	Округ	Зона	Район	Номер помещения	Этаж	Кадастров ый №	Общая площадь, кв,м
13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	44	0	77:08:0010 009:7298	13,5
14	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	45	0	77:08:0010 009:7299	13,3
15	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	46	0	77:08:0010 009:7300	13,5
16	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	54	0	77:08:0010 009:7309	13,5
17	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	61	0	77:08:0010 009:7317	13,5
18	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	62	0	77:08:0010 009:7318	13,3
19	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	70	0	77:08:0010 009:7327	13,4
20	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	71	0	77:08:0010 009:7328	13,3
21	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	72	0	77:08:0010 009:7329	13,5
22	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	74	0	77:08:0010 009:7331	13,5
23	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	79	0	77:08:0010 009:7337	13,5
24	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	89	0	77:08:0010 009:7348	13,3

№ п/п	Адрес	Округ	Зона	Район	Номер помещения	Этаж	Кадастров ый №	Общая площадь, кв,м
	муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17							
25	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	92	0	77:08:0010 009:7351	13,3
26	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	96	0	77:08:0010 009:7355	13,5
27	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	97	0	77:08:0010 009:7356	13,5
28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	98	0	77:08:0010 009:7357	13,5
29	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	100	0	77:08:0010 009:7361	13,5
30	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	103	0	77:08:0010 009:7364	13,3
31	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	104	0	77:08:0010 009:7365	13,5
32	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	106	0	77:08:0010 009:7367	13,3
33	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	107	0	77:08:0010 009:7368	13,4
34	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	108	0	77:08:0010 009:7369	13,4
35	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул.	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	109	0	77:08:0010 009:7371	13,3

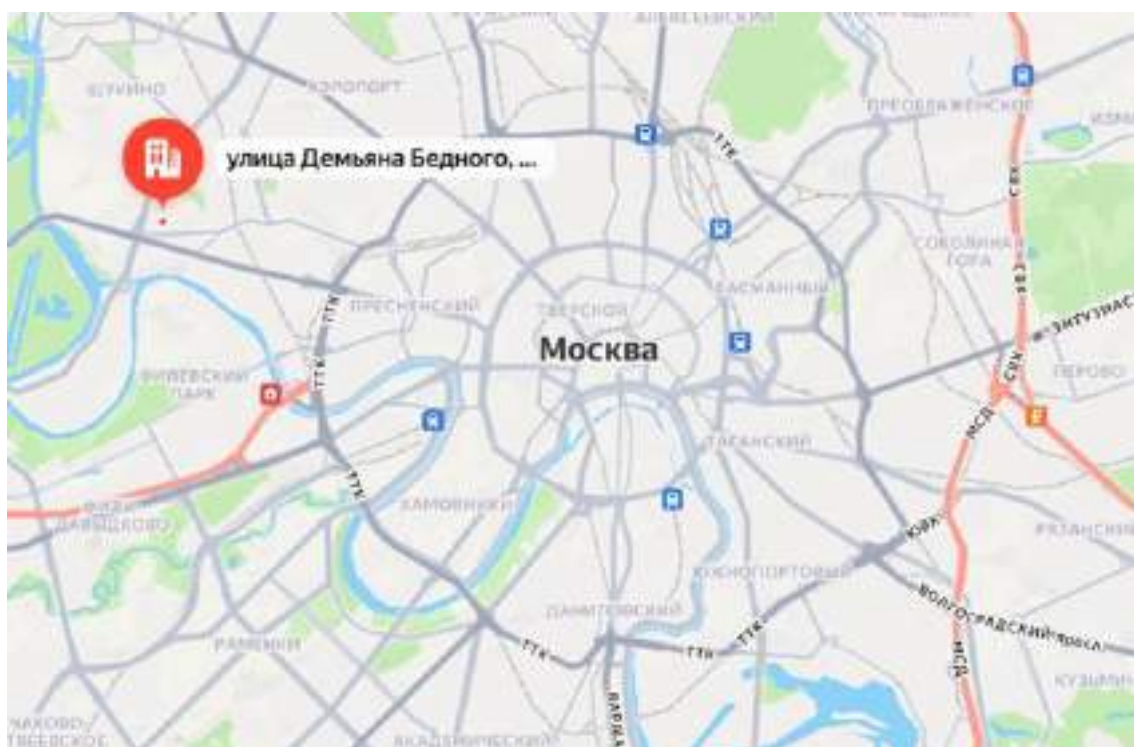
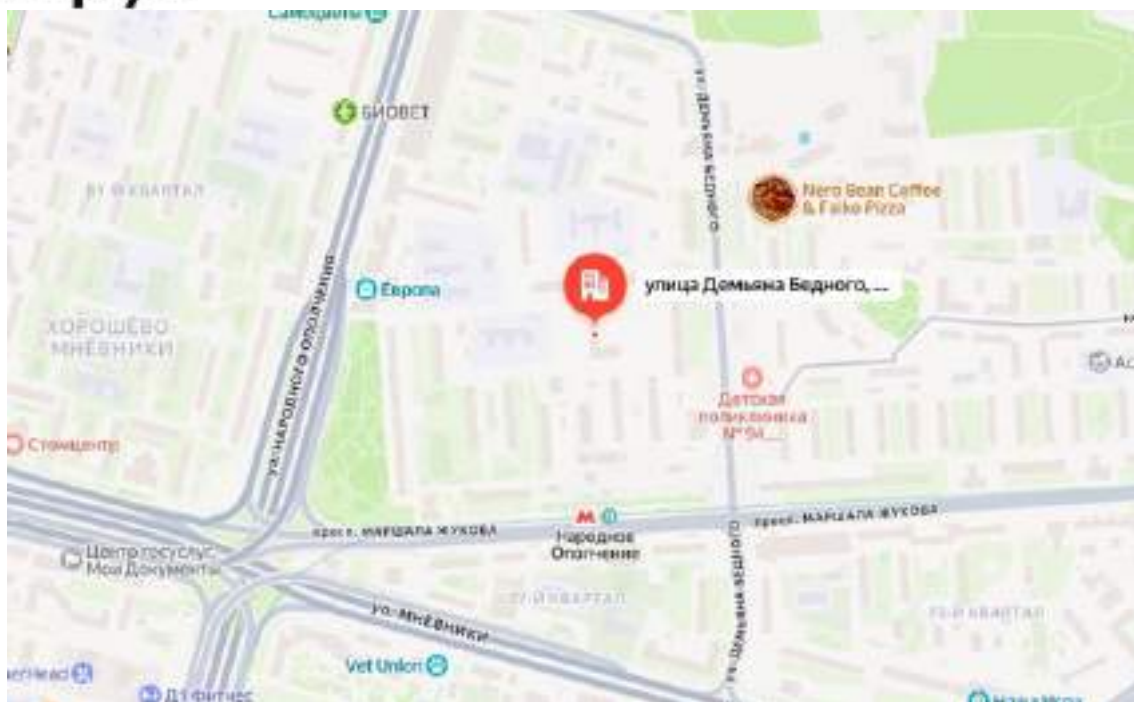
№ п/п	Адрес	Округ	Зона	Район	Номер помещения	Этаж	Кадастров ый №	Общая площадь, кв,м
	Демьяна Бедного, д. 17							
36	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	110	0	77:08:0010 009:7372	13,5
37	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	111	0	77:08:0010 009:7373	13,5
38	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	115	0	77:08:0010 009:7377	13,5
39	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	117	0	77:08:0010 009:7379	13,5
40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	119	0	77:08:0010 009:7382	13,5
41	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	120	0	77:08:0010 009:7383	13,5
42	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	122	0	77:08:0010 009:7385	13,5
43	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	123	0	77:08:0010 009:7386	13,3
44	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	125	0	77:08:0010 009:7388	13,5
45	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	126	0	77:08:0010 009:7389	13,3
46	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	127	0	77:08:0010 009:7390	13,5
47	Российская Федерация, город	СЗАО	ТТК-	Хорошево-	130	0	77:08:0010	13,5

№ п/п	Адрес	Округ	Зона	Район	Номер помещения	Этаж	Кадастров ый №	Общая площадь, кв,м
	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17		ЧТК	Мневники			009:7394	
48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	131	0	77:08:0010 009:7395	13,5
49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	132	0	77:08:0010 009:7396	13,3
50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	133	0	77:08:0010 009:7397	13,5
51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	134	0	77:08:0010 009:7398	13,5
52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	135	0	77:08:0010 009:7399	13,5
53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	136	0	77:08:0010 009:7400	13,5
54	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	СЗАО	ТТК- ЧТК	Хорошево- Мневники	137	0	77:08:0010 009:7401	13,5

3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17.

Местоположение объекта на карте указано на рисунке, представленном далее.



Москва— столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 149 803 человек, что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бо́льшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство

алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно. Некоторые маршруты работают круглосуточно.

В начале XX века в Москве активно развивалась трамвайная сеть — в начале 1930-х годов она охватывала оба Бульварное и Садовое кольца и все соединяющие их улицы, были проложены линии и на окраины. После открытия в 1935 году первых линий метрополитена были сняты трамвайные линии, совпадающие с ними по направлению. Более радикальные изменения произошли в 1940-х годах, когда некоторые трамвайные маршруты были заменены на троллейбусные и убраны от Кремля. К 1960—1970-х годам были ликвидированы линии в западной части города и разорваны «трамвайные кольца». С начала 1980-х годов строительство новых линий почти не велось. Последней в 1981-82 годах была построена линия в Строгино. С середины 1990-х началась новая волна снятия трамвайных линий и закрытие депо, в основном прилегающих к центру. С 2010-х началось частичное восстановление некоторых линий.

Общественный транспорт часто вынужден стоять в общих пробках, но на крупных магистралях создаются выделенные полосы. В июле 2009 года выделенная полоса открыта на Волоколамском шоссе, в 2011 году на Щёлковском шоссе, Ярославском шоссе, проспекте Андропова и Ленинградском проспекте, идёт подготовка по запуску на Севастопольском проспекте. Происходит также обновление подвижных составов троллейбусов и автобусов — они становятся низкопольными для того, чтобы в них удобнее было проезжать инвалидам и людям с колясками. С 2014 года в наземном общественном транспорте разрешён провоз велосипедов.

Москва издавна строилась с использованием радиально-лучевой планировки. Таким образом, город состоит из нескольких идущих от центра улиц, в том числе Тверской, и колец (3 транспортных — МКАД, Садовое, 3-е транспортное, а также Бульварное кольцо). Московский метрополитен построен по тому же принципу — Кольцевая линия и Московское центральное кольцо имеют станции пересадок на радиальные линии, которые связывают центр Москвы с окраинами, также ведётся строительство второго подземного кольца метрополитена. На данный момент действуют три станции будущего кольца — «Варшавская», «Каховская» и «Каширская».

Одна из важнейших торговых улиц в Москве — Тверская — проходит от Манежной площади через Тверской район, пересекает Бульварное кольцо в районе Пушкинской площади и заканчивается на Триумфальной площади. Её продолжение — 1-я Тверская-Ямская улица — переходит в Ленинградский проспект около Белорусского вокзала.

Основные преимущества Объекта оценки:

- хорошая транспортная и пешеходная доступность;
- наличие в пешей доступности станции метро.

Основные недостатки Объекта оценки:

- загруженность прилегающих транспортных магистралей.

4. ОБЗОР РЫНКА

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ⁴

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
----------	---	--	--

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151 765,0 ¹⁾	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2023 г.	В % к ноябрю 2024 г.		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Справочно ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.		январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Октябрь 2023 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2024 г.	Справочно октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.		январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4		117,9
реальная		106,1	104,7	107,2		108,9

⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>

1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

1.1. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ

1.1.1 Объем ВВП

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2025 года.

Объем ВВП России за III квартал 2025г. составил в текущих ценах 54 501,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2024 г. составил 100,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2025 г. по отношению к ценам III квартала 2024г. составил 106,6%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2025 г. составил в текущих ценах 151 765,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2024 г. составил 101,0%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2025 г. по отношению к ценам января-сентября 2024 г. составил 105,6%.



4. ЦЕНЫ

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2023 г. к		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2024 г. ¹⁾	Средне за ноябрь 2024 г. к декабрю 2023 г.
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрю 2024 г.	ноябрю 2024 г.		
Индекс потребительских цен	100,3	100,5	100,4	105,3	106,6	109,0	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	100,5	100,9	99,1	98,3	98,9	102,4	107,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,6	99,1	99,7	99,0	102,9	111,0	102,1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	102,3	100,7	100,4	108,9	111,2	109,2	107,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,5	98,5	99,8	105,4	110,6	106,4	112,9

1) В среднем за период.

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



5. ФИНАНСЫ

5.1. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ФИНАНСЫ

5.1.1. Исполнение бюджета (по данным Федерального казначейства)

Таблица 1

ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И БЮДЖЕТОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ФОНДОВ

млрд рублей

	Доходы	Расходы	Профицит, дефицит (-)
2024 г.			
Январь	4 279,4	3 781,3	498,1
Январь-февраль	9 648,1	10 060,4	-412,3
I квартал	16 247,8	15 641,7	606,2
Январь-апрель	17 954,0	22 035,3	-4 081,3
Январь-мй	27 821,9	27 262,3	559,6
I полугодие	32 782,6	32 656,5	126,1
Январь-июль	39 513,2	38 499,0	1 014,2
Январь-август	45 346,9	43 580,6	1 766,3
Январь-сентябрь	49 357,5	48 780,2	577,3
Январь-октябрь	57 327,5	54 830,0	2 497,4
Январь-ноябрь	62 779,4	60 878,5	1 901,0
Год	70 940,9	74 166,3	-3 225,4
2025 г.			
Январь	4 876,6	5 597,3	-720,6
Январь-февраль	8 539,1	12 344,1	-3 805,0
I квартал	17 489,1	18 778,8	-1 289,8
Январь-апрель	24 392,1	26 740,2	-2 348,2
Январь-мй	29 642,8	32 122,2	-2 479,4
I полугодие	33 810,4	38 763,5	-4 953,1
Январь-июль	42 031,8	46 032,4	-4 000,6
Январь-август	48 230,7	51 888,5	-3 657,8
Январь-сентябрь	54 298,0	58 077,6	-3 779,5
Январь-октябрь	60 928,2	65 155,3	-4 227,1

1. ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА И ПЕНСИИ

Таблица 1

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ И ПЕНСИЙ

Таблица 1.1

	Октябрь 2023 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

Таблица 1.2

	Ноябрь 2023 г. ¹⁾	В % к ²⁾		Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2024 г. ²⁾	Справочно ²⁾		январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г. ²⁾
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2023 г.		ноябрь 2023 г. в % к ²⁾	октябрю 2024 г.	
Пенсии:							
средний размер назначенных пенсий, рублей	23 535	111,6	100,0	111,8	107,4	100,1	107,6
реальный размер назначенных пенсий		104,7	99,6	102,5	98,7	98,6	99,3

1) Приведены данные Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации.
2) Показатели рассчитаны на основе Методологических положений по расчету показателей пенсионного обеспечения, утвержденных приказом Росстата от 18 сентября 2023 г. № 446.



Зарботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2025 г. составила 99 707 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,3%.

4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ⁵

⁵ <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-ноябре%202025%20года»>.pdf

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно:		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	111,5	118,9	104,8	121,1 ²⁾	108,0 ²⁾	118,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	33 533,4	153,3	106,7	119,0	93,9 ²⁾	106,0 ²⁾	104,1 ²⁾
обрабатывающие производства	1 024 870,1	89,6	91,1	99,8	112,9 ²⁾	110,9 ²⁾	109,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	136 441,6	121,7	122,5	110,6	112,1 ²⁾	118,3 ²⁾	110,4 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	28 339,1	114,5	105,4	119,1	126,8 ²⁾	111,0 ²⁾	114,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	214 520,3	107,0	97,1	112,8	101,2 ³⁾	109,0 ³⁾	93,8 ³⁾

¹⁾ Здесь и далее индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ Данные скорректированы за 2024 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2024 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470»).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно:		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	577,0	151,5	115,0	117,7	60,8	48,8	74,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	698 568,7	101,7	99,0	100,8	102,3	100,5	105,6
Оборот общественного питания, млн рублей	84 885,3	119,6	91,7	122,0	115,7	97,2	120,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	396 496,5	103,9	98,1	101,9	101,7	95,5	104,6
Индекс потребительских цен, %	х	104,6	100,2	107,5	109,4	101,3	109,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	11,4	87,8	100,4	х	56,7	96,4	х
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	173 747,6	114,5	104,8	112,8	111,8	104,0	115,9
реальная, %	х	108,4	104,6	104,7	102,1	103,5	106,4

II. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

1.1. Оборот организаций

Оборот организаций по видам экономической деятельности

в действующих ценах

	Январь-ноябрь 2025 г., млн рублей	Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Ноябрь 2025 г. в % к октябрю 2025 г.
Всего	81 826 529,7	102,8	98,8
в том числе:			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	25 842,2	823,2	100,4
Добыча полезных ископаемых	278 503,6	61,6	107,0
Обрабатывающие производства	15 371 942,5	97,3	94,0
в том числе:			
производство пищевых продуктов	778 357,1	120,2	94,7
производство напитков	100 577,6	130,0	101,4
производство текстильных изделий	49 261,6	108,4	190,1
производство одежды	241 039,3	151,7	98,1
производство кожи и изделий из кожи	19 016,2	99,9	86,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	30 525,9	92,6	102,3
производство бумаги и бумажных изделий	68 574,0	123,9	89,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	100 269,7	109,9	125,4
производство кокса и нефтепродуктов	8 100 294,3	88,8	85,5
производство химических веществ и химических продуктов	349 421,0	137,9	83,0
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	595 096,6	113,9	96,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	252 508,0	101,8	89,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	333 431,5	208,0	82,7
производство металлургическое	1 351 035,9	108,9	146,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	748 199,2	103,2	71,3
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	758 009,6	69,8	130,5
производство электрического оборудования	258 641,5	132,5	94,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	299 969,9	92,9	111,2

2. РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

2.1. Розничная торговля

Оборот розничной торговли в ноябре 2025 г. составил 698,6 млрд рублей или 101,7% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2024 г. В январе-ноябре 2025 г. – 7 016,8 млрд рублей или 100,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика оборота розничной торговли

	Млн рублей	В % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 год			
Январь	543 014,0	114,4	70,3
Февраль	553 145,0	114,0	101,2
Март	619 649,7	109,7	111,8
Январь-март	1 715 808,7	112,5	x
Апрель	592 484,6	106,8	95,0
Май	593 008,6	107,7	99,4
Июнь	582 128,1	102,7	97,6
Январь-июнь	3 483 430,0	109,0	x
Июль	595 913,2	103,9	101,9
Август	608 403,5	102,0	101,9
Сентябрь	637 596,2	102,0	104,4
Январь-сентябрь	5 325 342,9	106,7	x
Октябрь	664 643,2	100,6	103,4
Ноябрь	677 542,5	102,3	100,5
Декабрь	838 826,8	100,5	121,7
Январь-декабрь	7 506 355,4	105,0	x
2025 год			
Январь	606 886,1	104,2	72,9
Февраль	610 354,2	103,5	100,6
Март	660 358,4	100,2	108,2
Январь-март	1 877 598,7	102,6	x
Апрель	645 345,7	103,0	97,5
Май	617 689,6	98,9	95,7
Июнь	599 137,5	98,5	97,0
Январь-июнь	3 739 771,5	101,3	x
Июль	597 271,8	96,6	99,8
Август	625 205,5	99,7	105,0
Сентябрь	652 376,5	99,6	104,3
Январь-сентябрь	5 614 625,2	100,4	x
Октябрь	703 615,9	103,3	107,2
Ноябрь	698 568,7	101,7	99,0

3. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ

3.1. Демография организаций

В ноябре 2025 года зарегистрировано 4,9 тыс. организаций (в ноябре 2024 г. – 5,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,3 тыс. (в ноябре 2024 г. – 4,0 тыс. организаций).

Демография организаций по видам экономической деятельности

	Количество зарегистрированных организаций		Количество официально ликвидированных организаций	
	ноябрь 2025 г.	январь-ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	январь-ноябрь 2025 г.
Всего	4 911	54 663	4 318	79 573
в том числе:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	12	158	6	167
добыча полезных ископаемых	5	113	6	67
обрабатывающие производства	255	2 891	184	3 474
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8	71	6	65
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9	122	6	133
строительство	721	7 825	706	14 738
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	1 752	20 078	1 608	29 372
транспортировка и хранение	376	3 922	306	6 565
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	95	1 371	119	1 408
деятельность в области информации и связи	347	3 335	252	3 514
деятельность финансовая и страховая	160	1 397	61	873
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	145	1 768	148	2 087
деятельность профессиональная, научная и техническая	567	5 947	408	7 501
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	221	2 735	242	5 426
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3	21	1	35
образование	30	402	31	294
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	49	657	28	400
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	60	723	49	801
предоставление прочих видов услуг	95	1 120	151	2 648
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0	6	0	5

4. ЦЕНЫ

4.1. Индексы цен и тарифов

	на конец периода, в процентах			
	Ноябрь 2025 г. к октябрю 2025 г.	Ноябрь 2025 г. к декабрю 2024 г.	Ноябрь 2025 г. к ноябрю 2024 г.	Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.
Индекс потребительских цен	100,2	103,3	104,6	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	92,3	107,4	101,7	103,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	99,9	105,7	113,6	113,4
Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения	100,4	108,4	110,6	109,1

4.2. Потребительские цены

В январе-ноябре 2025 г. по сравнению с январем-ноябрем 2024 г. индекс потребительских цен составил 107,5%, в том числе на продовольственные товары – 106,9%, непродовольственные товары – 102,6%, услуги – 112,2%.

Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

на конец периода, в процентах к предыдущему периоду				
	Все товары и услуги	в том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
2024 год				
Январь	100,8	101,3	100,6	100,4
Февраль	100,7	101,0	100,4	100,8
Март	100,5	100,2	100,2	101,1
I квартал	102,1	102,5	101,2	102,3
Апрель	100,7	100,6	100,7	100,7
Май	101,2	100,5	100,8	102,3
Июнь	100,9	100,7	100,5	101,5
II квартал	102,8	101,8	102,0	104,6
Июль	101,1	100,6	100,5	102,1
Август	100,3	100,0	100,4	100,4
Сентябрь	100,4	100,3	100,5	100,5
III квартал	101,8	100,8	101,5	103,1
Октябрь	100,5	101,1	100,5	99,9
Ноябрь	101,3	102,3	100,5	100,9
Декабрь	101,3	102,3	101,0	100,5
IV квартал	103,0	105,8	102,0	101,3
Год	109,1	108,8	107,2	110,9
Декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г.	110,1	111,2	106,9	111,7
2025 год				
Январь	100,6	99,4	99,3	102,9
Февраль	100,2	100,5	99,7	100,4
Март	100,3	100,4	99,8	100,7
I квартал	101,1	100,2	98,8	104,0
Апрель	100,5	100,7	99,8	100,8
Май	100,6	100,2	99,8	101,7
Июнь	100,2	99,97	100,02	100,7
II квартал	101,4	100,9	99,6	103,2
Июль	100,6	99,5	100,3	102,0
Август	99,7	99,1	100,3	99,7

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

5. ФИНАНСЫ

5.1. Финансовые результаты деятельности организаций

(по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек)

В январе-октябре 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 5 924,3 млрд рублей (10,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 8 703,9 млрд рублей, 4,8 тыс. организаций – убыток на сумму 2 779,6 млрд рублей).

Финансовые результаты деятельности организаций по видам экономической деятельности в январе-октябре 2025 г.

	Сальдо прибылей и убытков (-)		Сумма прибыли, млн рублей	Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, %	Сумма убытка, млн рублей	Доля убыточных организаций в общем числе организаций, %
	млн рублей	в % к январю-октябрю 2024 г.				
Всего	5 924 268,3	95,1	8 703 883,0	69,0	2 779 614,7	31,0
из них:						
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	899,4	55,7	1 209,2	58,8	309,8	41,2
Добыча полезных ископаемых	80 917,3	38,0	135 174,1	47,1	54 256,8	52,9
Обрабатывающие производства	1 183 426,9	74,2	1 432 394,3	76,7	248 967,4	23,3
из них:						
производство пищевых продуктов	105 023,4	126,6	110 297,8	79,8	5 274,4	20,2
производство напитков	31 383,1	134,0	31 437,6	82,4	54,6	17,6
производство текстильных изделий	2 268,1	120,8	...	90,9	...	9,1
производство одежды	20 607,2	138,8	20 843,6	80,0	236,4	20,0
производство кожи и изделий из кожи	...	234,9	...	77,8	...	22,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	-817,0	-	649,0	59,3	1 466,0	40,7
производство бумаги и бумажных изделий	9 599,7	62,5	9 910,6	81,8	310,8	18,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	3 748,4	117,2	4 734,2	72,7	985,8	27,3
производство кокса и нефтепродуктов	383 152,0	40,2	494 433,7	63,2	111 281,6	36,8
производство химических веществ и химических продуктов	148 701,0	517,2	162 924,5	82,4	14 223,5	17,6

III. СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

1. ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в октябре 2025 г. составила 173 747,6 рублей и увеличилась по сравнению с октябрём 2024 г. на 14,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2025 г. составила 108,4% к уровню октября 2024 г.

Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей	В % к ¹⁾		Реальная заработная плата в % к	
		предыдущему периоду	соответству- ющему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответству- ющему периоду предыдущего года
2024 год					
Январь	131 745,4	60,2	114,8	59,7	106,8
Февраль	146 247,9	111,4	119,4	110,6	110,9
Март	179 096,7	122,4	123,9	121,8	114,9
I квартал	152 326,5	x	119,7	x	111,2
Апрель	157 447,1	88,0	113,5	87,4	104,9
Май	149 755,9	95,1	116,6	93,9	106,8
Июнь	156 426,6	104,5	111,4	103,5	101,8
I полугодие	153 404,0	x	116,6	x	107,6
Июль	152 925,5	97,8	117,9	96,7	107,2
Август	141 998,3	92,8	114,5	92,5	104,0
Сентябрь	145 741,3	102,7	114,9	102,3	104,8
Январь-сентябрь	151 219,8	x	116,3	x	106,8
Октябрь	151 623,4	104,0	111,8	103,5	102,1
Ноябрь	150 390,7	99,2	115,7	98,0	105,8
Декабрь	281 778,3	187,3	124,8	185,0	113,4
Год	162 571,7	x	117,1	x	107,4
2025 год					
Январь	156 251,4	55,4	117,8	55,1	107,2
Февраль	159 697,4	103,7	109,0	103,5	99,7
Март	188 977,7	118,3	105,6	117,9	96,8
I квартал	167 660,1	x	109,8	x	100,4
Апрель	180 200,8	95,4	114,5	95,0	105,2
Май	168 437,1	93,5	112,5	92,9	103,9
Июнь	177 008,3	105,1	113,2	104,8	105,3
I полугодие	171 467,3	x	111,6	x	102,6
Июль	178 595,5	101,0	116,7	100,4	109,0
Август	161 100,7	90,2	113,1	90,5	106,4
Сентябрь	165 712,6	102,3	113,7	102,2	107,3
Октябрь	173 747,6	104,8	114,5	104,6	108,4

¹⁾ Темпы роста рассчитываются по сопоставимой совокупности организаций отчетного и предыдущих периодов.

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки – нежилые помещения. Исходя из конструктивных особенностей, типа планировки, отделки и состояния, его можно отнести к производственно-складскому сегменту рынка производственно-складской недвижимости.

Производственно-складская недвижимость в свою очередь, подразделяется на классы. Наиболее распространённой является буквенная классификация. Согласно классификации⁶, выделяются четыре основные категории производственно-складских зданий – А, В+, В, С. Для каждой категории разработан свой набор обязательных составляющих, распределённых по группам (см. ниже):

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралах и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудачным подъездом	3	расположение в глубине территории, промпредприятия, неудачный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огражденная и благоустроенная территория, наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огражденная и благоустроенная территория или охрана по периметру территории, наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории, недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны, стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 8 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здания изначально не приспособленные под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неутепляемый ангар арочного типа, самострой	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1995г или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старый постройкой, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Таким образом, объект оценки можно отнести к классу «В» производственно-складской недвижимости (3+4+3+5+4).

⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

4.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁷



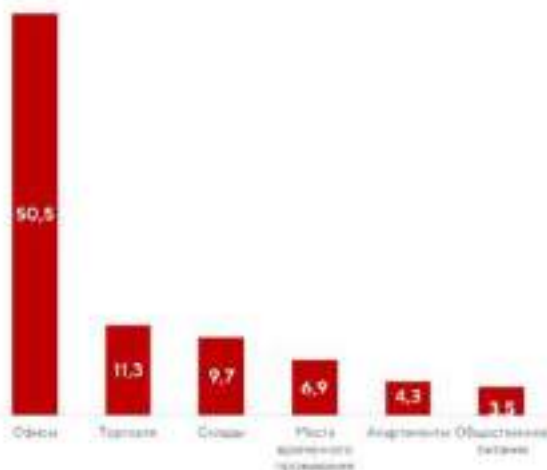
АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

Наличие объектов коммерческой недвижимости. На 31.12.2025

* Лидеры по площади - административно-деловые объекты (50,5 млн м²).

ЦАО - лидер по плотности размещения
объектов коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость Москвы
(площадь помещений), млн м²



Источник: ГБУ «Центр инициативных платежей», Департамент торговли и услуг Москвы (торговля). Учтена площадь помещений коммерческого назначения вне зависимости от назначения здания.

Коммерческая недвижимость Москвы: окружная сегментация, млн м²



Источник: ГБУ «Центр инициативных платежей»



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

Инвестиции в коммерческую недвижимость. Цифры и факты



В 2025 году вложения в **покупку готовых объектов коммерческой недвижимости** Москвы составили **622 млрд рублей** (-16,6% к АППГ – сокращение на фоне высокой базы 2024 года). Самые крупные сделки года: покупка бизнес-центров «Белая площадь» (компанией МБП) и «АФИ2В» (покупатель – Лукойл), штаб-квартира Т-банка – Центральный телеграф, БЦ Легион I (покупатель – Wildberries & Russ). Импульс рынку дало смягчение денежно-кредитной политики: объемы классических инвестиционных сделок (покупки с целью получения арендного дохода) выросли за год на 81% и составили 74% объема сделок.

Вложения в строительство новой коммерческой недвижимости на начало января 2026 составили **3,7 трлн руб.** На активной стадии реализации находились **530 проектов**. Больше всего инвестиций – в строительстве многофункциональных комплексов (52% в совокупном объеме) и бизнес-центров (28%). В годовом измерении объем проектов на активной стадии сократился на 3% за счет снижения инвестиций в строительство апартаментов – за год вложения в них сократились на 43%.

За 2025 год в Москве выдано **75 разрешений на строительство объектов коммерческой недвижимости** общей площадью в **3,2 млн м²** (2-х-кратный рост к уровню прошлого года). Более половины будущих объектов – офисы (46 проектов).

⁷ <https://ac.mos.ru/analytics/moscow-commercial-real-estate-market-review/>

Коммерческая недвижимость. **Покупка готовых объектов**

Объем сделок по покупке готовых объектов снизился относительно 2024 года на 16,6%, став вторым результатом за 10-летний период

в 2025

622
 млрд руб.

-16,6%

к 2024



80% доля Москвы в совокупном объеме сделок с готовыми объектами по России

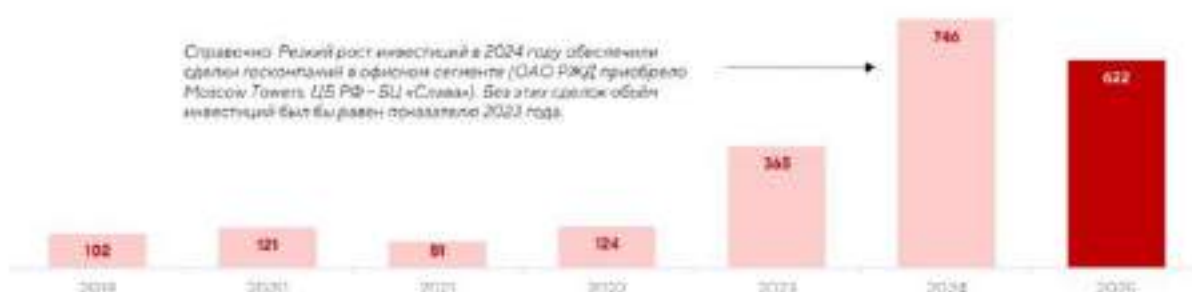
72% - средний показатель за предыдущие 10 лет

175 крупных сделок суммарной площадью 3,9 млн кв. м, средняя стоимость сделки 3,6 млрд руб.

Объем классических инвестиционных сделок (покупка с целью получения арендного дохода) выросли за год на 81% и составили 79% объема сделок. Покупки для собственных нужд составили 26%.

Ядро структуры покупателей формировали институциональные инвесторы (46%) (банки, ЗПИФ, инвестиционные фонды). Частные инвесторы вложили 23%, корпоративный сектор - 16%.

Приобретение готовых объектов коммерческой недвижимости Москвы, в млрд руб.

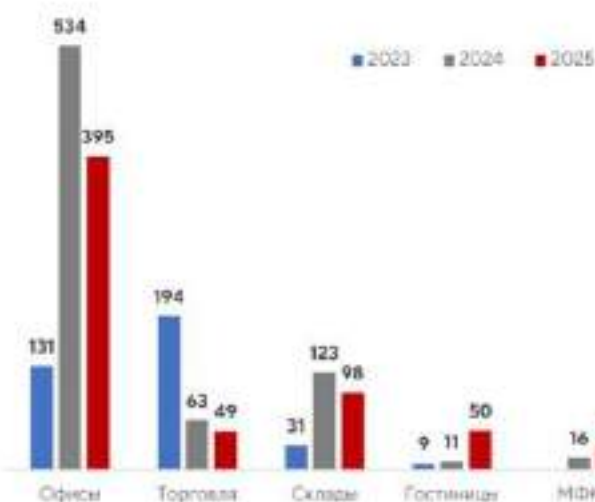


Источник: NIKOLAI

Коммерческая недвижимость. **Покупка готовых объектов**

Офисы лидируют в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость

Структура сделок по сегментам, млрд руб.



Офисы - лидер по объему привлеченных инвестиций (64%)

Склады второй год удерживают второе место (16%). Этот сегмент наиболее востребован у ЗПИФ.

Гостиницы впервые за 14 лет вошли в тройку лидеров с долей в 8%; рост к уровню 2024 г. - в 4,7 раза

Инвестиции в торговлю снижаются три года подряд.

Ключевые сделки, 2025

БЦ «Белая площадь» (111 тыс. м²)	46,5 млрд руб.
Центральный телеграф (55 тыс. м²)	33-36 млрд руб.
БЦ «IFI28» (50 тыс. м²)	28-35 млрд руб.
БЦ Luzhniki Collection	20-22 млрд руб.
БЦ Легенд I (47 тыс. м²)	17 млрд руб.
ТЦ «Времена года» (64,5 тыс. м²)	14-18 млрд руб.
Экс-гостиница «Центральная»/Отель «Люксов»	11-13 млрд руб.
NK Park «Домодево 2»	11-12 млрд руб.

Источник: NIKOLAI

Москва: инвестиции в строительство коммерческих объектов

3,7

трлн руб.

-3%

объем инвестиций на начало 2026 года

изменение за год, без учета приостановленных проектов и завершенных в эксплуатацию объектов

Отраслевая структура инвестиций, начало января 2026 г., млрд руб.



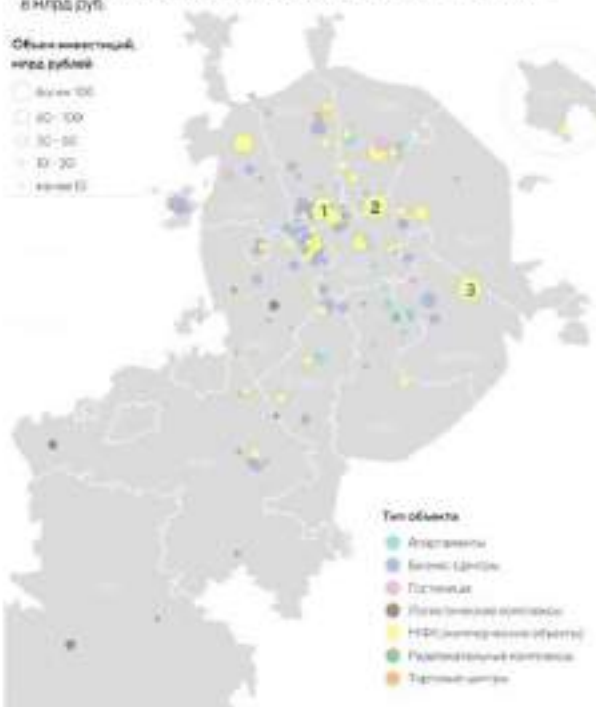
САМЫЕ КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ:

1. Общественно-деловой центр на Ленинградском проспекте (130 млрд руб.)
2. Общественно-деловой центр у Рижского вокзала (127 млрд руб.)
3. МФК на месте промзоны «Грайворонская» в Рязанском р-не (112 млрд руб.)

Строительство МФК и офисов ведется преимущественно в северно-западном направлении.

Крупные инвестиционные проекты*, начало января 2026 г., в млрд руб.

Объем инвестиций, млрд рублей



Тип объекта



Источник: цифровой платформе «Инвестиционные проекты» <https://investprojects.mos.ru/>

*проекты от 5 млрд руб. (177 ед., 3,7 трлн руб., 84% от совокупного объема инвестиций)

Коммерческая недвижимость. Разрешения на строительство

Объем запланированного в 2025 году строительства вдвое превысил прошлогодние планы

75

разрешений

+10 ед.
к 2024

на 3,2 млн м²

в 2025

↑ в 2 раза
к 2024

21% всей планируемой застройки придётся на ЦАО.
69% будущих объектов строительства – офисы.

Разрешения на строительство коммерческой недвижимости по типам объектов, площади, тыс. м²



Источник: Информационно-аналитическая система управления градостроительной деятельностью (ИАС УГД)

Тип объекта	Число разрешений, ед.	Общая площадь, тыс. м²
Офисные	46	2 264,4
Торговые	17	177,8
Складские	11	782,3
Многофункциональные	1	32,1
ИТОГО	75	3 236,5



На 31.12.2025 в Москве зарегистрировано **12,7 тыс. зданий** административного и офисного назначения общей площадью **50,5 млн м²**. Из них 40,5% или 20,5 млн м² считаются качественными (класс В и выше).

В 2025 году введено в эксплуатацию **775,4 тыс. м² офисной недвижимости**, что на 8,3% больше, чем годом ранее. При этом 49% от общего объема бизнес-центров, введенных за 2025 год, пришлось на штаб-квартиры крупных компаний (382 тыс. м²). На 2026 год прогнозируется ускорение девелоперской активности: объем ввода с учетом переноса сроков реализации проектов составит 894 тыс. м².

Объем сделок покупки и аренды офисных площадей классов А и В в 2025 году составил **1,45 млн м²**, что на 34,9% ниже чем годом ранее, когда были заключены рекордные сделки с участием госструктур. Прогноз спроса на 2026 год – 1,35 млн м². Замедление темпов экономики, высокие процентные ставки сдерживают инвестиционную активность и расширение бизнесов, что будет ограничивать спрос на офисы в 2026 году.

Новый ввод не привел к существенному росту свободных площадей. **Вакантность** к концу года составила **5,3%**, что на 0,6 п.п. выше, чем годом ранее. **Запрашиваемая арендная ставка** достигла **31,9 тыс. руб./м²/год** (+26% за год). Такая динамика связана с сохранением острого дефицита предложения в аренду в готовых офисах в Москве, а также вымыванием с рынка площадей с более доступными ставками. Усредненный прогноз консультантов на конец 2026 – 6,4% вакантность и арендная ставка в 34,7 тыс. руб./м²/год. В условиях дефицита качественных площадей в аренду и высокой стоимости аренды компании будут все чаще выбирать приобретение недвижимости в собственность.



Наличие и ввод офисной недвижимости

НАЛИЧИЕ

объектов административно-делового назначения на 31.12.2025

12,7 тыс. объектов **50,5** млн м²

Больше всего офисов в ЦАО (29,5% площадей)
Менее всего – в ТАО (0,8%).

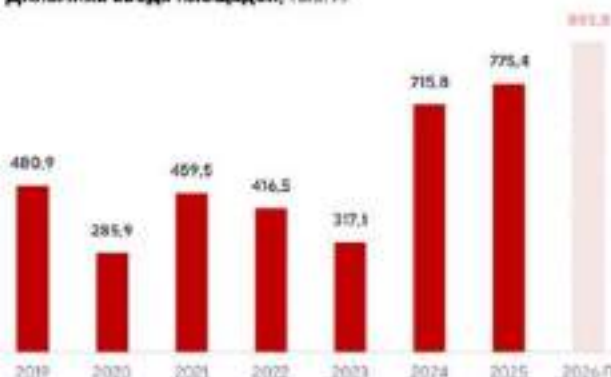
Объем предложения офисных площадей классов В и выше составляет 20,5 млн м² (40,5% от совокупного объема площадей).*

ВВОД

офисных зданий за 2025

775,4 тыс. м² **+8,3%** к 2024

Динамика ввода площадей, тыс. м²



- Самые крупные объекты – штаб-квартиры корпораций:
- Национальный космический центр (167 тыс. кв. м) (Роскосмос);
 - SLAVA (101 тыс. кв. м) (ЦБ РФ);
 - Технополис Печатники (43 тыс. кв. м) (Конфиденциально);
 - Технополис Москва (40 тыс. кв. м) (Транснашхолдинг).



ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ

(согласно выданным за 2025 разрешениям на строительство)

46 административно-деловых зданий
(+ 13 ед. к 2024)



площадь
2 244,4 тыс. м²
(↑ в 2,1 раза к 2024)

* Усредненная оценка консультантов CommercialRealEstate Partnership (CMEWP), IBC Real Estate (IBC), Nikolov, NF Group, CORE XP

Источник: ГБУ «Центр муниципальных платежей» (по наличию объектов), ДГП (с вводом 2022-2024), ИАС УГД (с вводом 2019-2021, 2025, разрешения на строительство), прогноз – CORE XP

1,45 млн м² объем сделок покупки и аренды офисных площадей в 2025
-34,9% к 2024

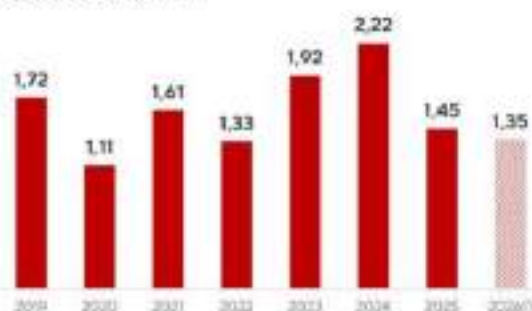


Прогноз на 2026 год - 1,35 млн м²

Компании, сталкиваясь с ограниченным выбором доступных площадей для аренды, всё чаще рассматривают покупку как альтернативу. В общем объеме спроса (аренда + покупка) доля купли-продажи оставила 46% против 42% в 2024 году.

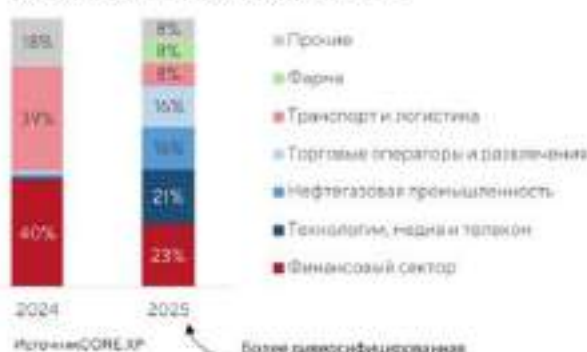
В 2025 г. ТОП 4 сегмента сформировали 75% сделок купли-продажи: финансы, телекоммуникации, нефтегазовые компании и торговля. При этом годом ранее на финансовый сектор и транспортно-логистические компании приходилось 60% объема (за счёт крупных сделок с РЖД, ЦБ РФ и несколькими банками).

Объем сделок, млн м²



Источники: 2019-2025 гг. - средние оценки консультантов Commonwealth Partnership (CMWP), JSC Real Estate (JRC), Nikolov; 2026 г. - CORE XP

Структура сделок купли-продажи, млн м²



Источник: CORE XP

Более диверсифицированная структура сделок в 2025 году

Расхождение данных - следствие особенностей учета сделок (учет субаренды, переводов коммерческих договоров или volume новых сделок), территориального охвата (учет отдаленных территорий Московской агломерации) и выбора объектов (не все консультанты учитывают класс B-).

13

Офисная недвижимость (классы А и В). Вакантность и ставки аренды

Вакантность немного выросла во второй половине 2025 благодаря вводу новых объектов. Динамика роста арендных ставок усложняется из-за сохраняющегося дефицита площадей в готовых объектах и замедления доступного предложения. Новые объекты выходят на рынок по более высоким ставкам.

ВАКАНТНОСТЬ НА КОНЕЦ 2025:

5,3% в целом по рынку
+0,6 п.п. за год



ВАКАНТНОСТЬ НА КОНЕЦ 2025:

6,4% в целом по рынку
7,7% в классе А
5,6% в классе В

Вакантность, %



Источники: средние оценки консультантов NF Group (NF), JBC Real Estate (JBC), Nikolov, Commonwealth Partnership (CMWP), CORE XP

СТАВКИ НА КОНЕЦ 2025:

31,9 тыс. руб./м²/год в целом по рынку
+26% за год



СТАВКИ НА КОНЕЦ 2025:

34,7 тыс. руб./м²/год в целом по рынку
35,3 тыс. руб./м²/год в классе А
26,2 тыс. руб./м²/год в классе В

Запрашиваемая ставка аренды, тыс. руб./м²/год





На 31.12.2025 в Москве насчитывалось **63,7 тыс. стационарных предприятий торговли**, из них 25,3 тыс. – арендаторы в торговых центрах. Совокупная общая площадь торговых объектов в Москве составляет **11,3 млн м²**. В городе функционирует 698 ТЦ, 76% от всего количества торговых мест в них – занято.

За 2025 год было **введено 234,5 тыс. м² общей площади торговой недвижимости**, что на 77,5% больше, чем годом ранее. **Разрешений на новое строительство** было выдано на **177,8 тыс. м²** (+46,8% к 2024). Новое предложение формируется преимущественно за счёт компактных форматов – районных и окружных торговых центров, с единичным вводом крупноформатных объектов (Avenue Sever, 60 тыс. м² GLA). Это подтверждает устойчивый тренд на снижение среднего размера ТЦ и переориентацию рынка на локальный повседневный спрос.

Потребительская активность стабильна: **средняя посещаемость торговых центров в 2025 составила 269 чел. в сутки на тыс. м²** (-0,7% к уровню 2024 года). Рост посещаемости зафиксирован в районных (+3,5%) и региональных (+1,6%) торговых центрах.

Доля вакантных площадей в торговых центрах в конце 2025 оценивается в **7,4%** (+0,8 п.п. к АППГ). Рост вакантности связан с вводом новых объектов во втором полугодии 2025 года при ограниченном спросе. На конец года 2026 года консультанты ожидают рост вакансии до 7,8% ввиду оттока арендаторов на фоне оптимизации площадей, в том числе занятых торговыми операторами после ухода зарубежных игроков, и дальнейшего перетока спроса в онлайн.

НАЛИЧИЕ

объектов торгового назначения на 31.12.2025
(с учетом торговых центров)

63,7 тыс. объектов **11,3** млн м²

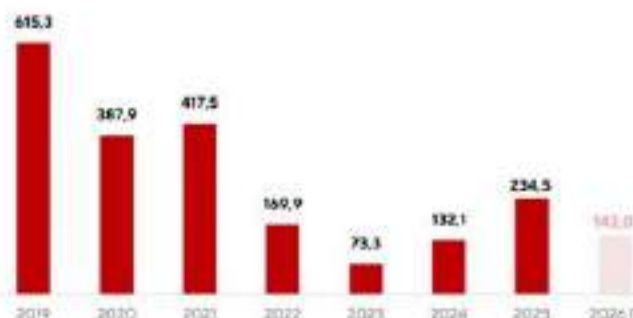


ВВОД

объектов торгового назначения в 2025

234,5 тыс. м² **+77,5%**
к 2024

Динамика ввода площадей, тыс. м²



ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ

(согласно выданным за 2025 разрешениям
на строительство)

17 торговых
объектов
(-1 об. к 2024)



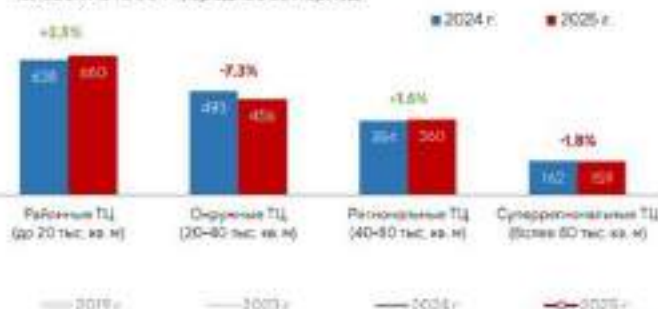
площадь
177,8 тыс. м²
(+46,8% к 2024)

Торговая недвижимость. Посещаемость торговых объектов

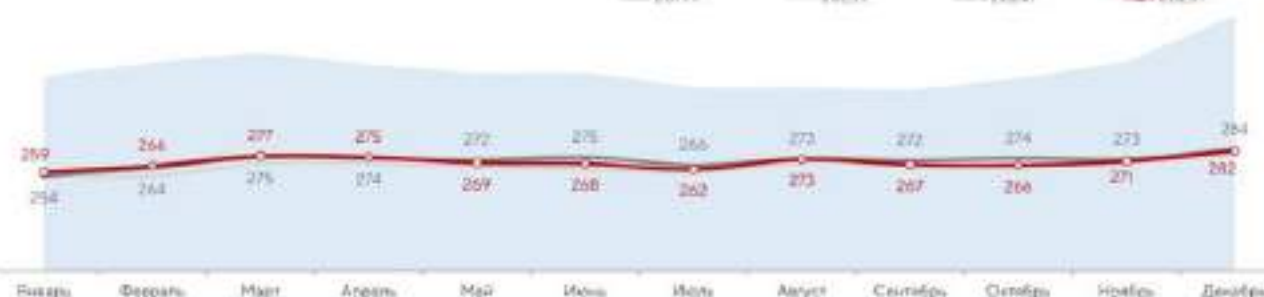
Потребительская активность достаточно стабильна, при этом районные ТЦ демонстрируют наибольшую устойчивость



Плотность потока посетителей по видам торговых центров (MALL INDEX), человек на 1000 м², среднее за период.



Плотность потока посетителей объектов торговой недвижимости*, в среднем человек в сутки на 1000 м²



* 2019 г. рассчитывается как "эталонный" для показателей торговых центров как период до пандемии и санкционных ограничений

Источник: Frost Technologies Inc.

18

Торговая недвижимость. Вакантность (классы А и В)



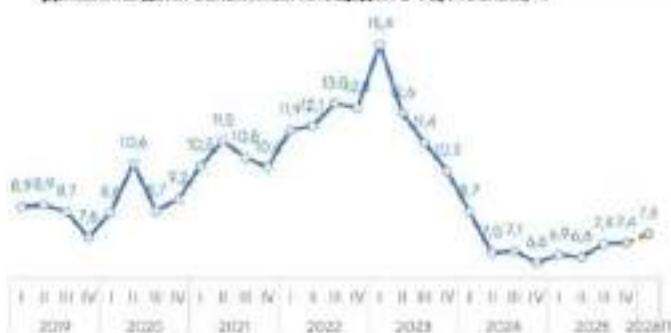
Основные причины роста вакантности в 2025 году:

- рост ввода торговых объектов в 2025 г.
- низкий спрос. Происходит ростом арендаторов: манятся не только бренды, но и профильные ТЦ для поддержания общего уровня заполняемости делается ставка на форматы, увеличивающие время выката.



Прогноз вакантности на конец 2026 года: 7,8% (разброс оценок консалтинговых агентств от 5,7% (NF) до 10,5% (CHWP)). В 2025 году наблюдалось замедление темпа выхода иностранных брендов на российский рынок как следствием вынужденной базы прошлого года.

Динамика доли вакантных площадей в ТЦ Москвы, %



Источник: усредненная оценка по данным консалтинговых агентств Nikolets, NF Group (NF), IBC Real Estate (IBC), Commonwealth Partnership (CHWP), CORE XP.

Число новых зарубежных ритейлеров в России.

Сегменты: одежда, обувь, товары для дома, косметика, продукты, ед.



Источник: Nikolets

4.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мнению аналитиков и экспертов на рынке коммерческих объектов Московского региона можно выделить следующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены объектов недвижимости офисного назначения:

- местоположение (район города, относительно красной линии);
- общая площадь;
- этажность (расположение на этаже);
- состояние здания;
- уровень и состояние отделки;
- наличие коммуникаций в здании.

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

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам.

В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

По данным Справочника⁸ коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание (по состоянию на 01.01.2026 г.), скидка на торг составляет:

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,14	7,20	17,06

Корректировка на месторасположение (станцию метро)

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах;
- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;

⁸ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Корректировка определялась по данным интернет ресурса АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г.⁹.

Индекс станции метро		
Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
А	Авиамоторная	0.82
	Автозаводская	0.93
	Академическая	1.01
	Александровский сад	1.55
	Алексеевская	1.01
	Алма-Атинская	0.71
	Алтуфьево	0.71
	Аминьевская	0.92
	Андроновка	0.72
	Аннино	0.75
	Арбатская	1.55
	Аэропорт	1.05
	Аэропорт Внуково	0.61
Б	Бабушкинская	0.80
	Багратионовская	1.06
	Балтийская	0.85
	Баррикадная	1.31
	Бауманская	1.05
	Беговая	1.02
	Белокаменная	0.80
	Беломорская	0.85
	Белорусская	1.20
	Беляево	0.85
	Бибирево	0.70
	Библиотека имени Ленина	1.55
	Битцевский парк	0.72
	Борисово	0.71
	Боровицкая	1.55

Корректировка на общую площадь

Существует определенная зависимость стоимости 1 кв.м в зависимости от общего размера оцениваемого объекта. Как показывает анализ сделок с недвижимостью, объекты меньшей площадью продаются по более высокой цене за 1 кв.м, а объекты большей площадью продаются по более низкой цене соответственно.

В соответствии с данными Справочника¹⁰ коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание (по состоянию на 01.01.2026 г.), наблюдается следующая зависимость стоимости/арендных ставок помещений от их площади:

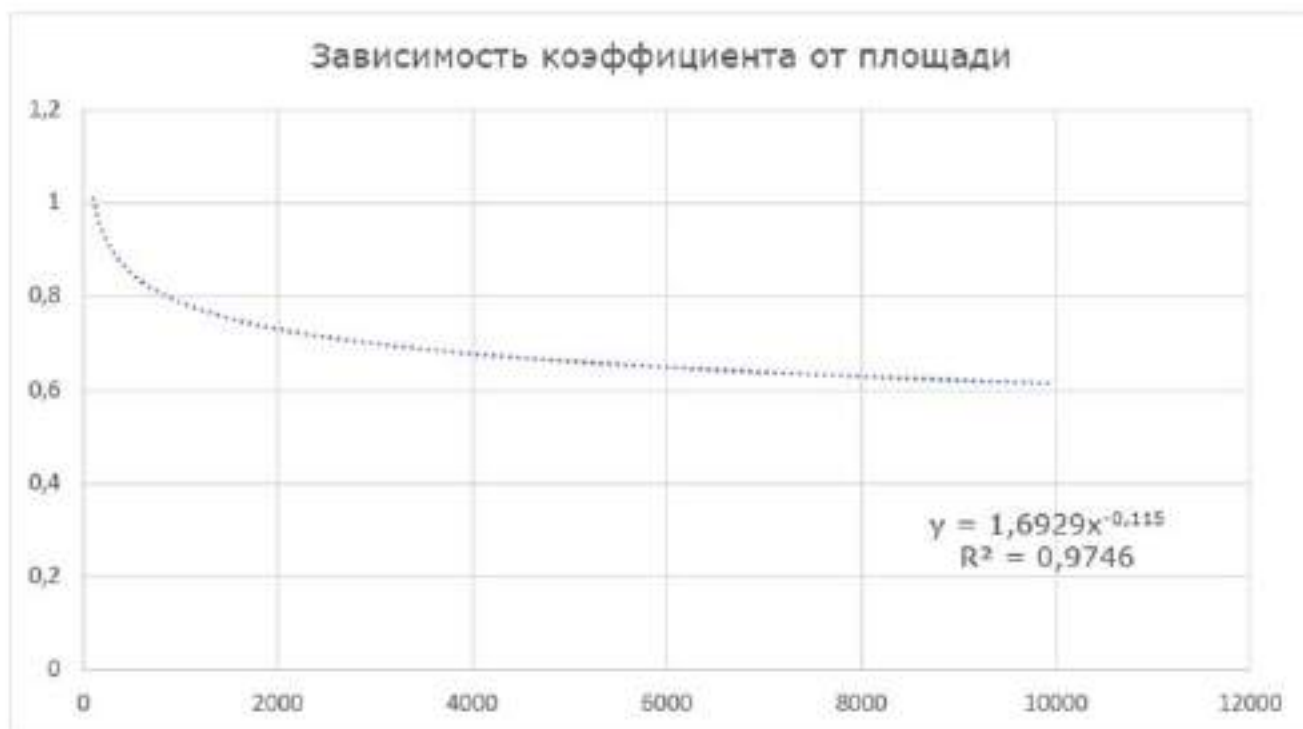
⁹ https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

¹⁰ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

4. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	100–500	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	500–1000	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	1000–2000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	2000–5000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	5000–10000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	10000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



Корректировка на тип объекта

Корректировка по данному фактору применялась в соответствии с данными Справочника¹¹ коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание (по состоянию на 01.01.2026 г.).

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,08	1,05	1,11

¹¹ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Корректировка на состояние отделки объекта

Физическое состояние является одним из основных ценообразующих факторов.

По данному фактору корректировка определяется на основании Справочника¹² коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание (по состоянию на 01.01.2026 г.).

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,09	1,30

Корректировка на наличие/отсутствие железнодорожной ветки

Железнодорожная ветка значительно увеличивает стоимость объекта.

Корректировка определяется на основании Справочника¹³ коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание (по состоянию на 01.01.2026 г.).

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского комплекса без железнодорожной ветки	1,07	1,04	1,10

¹² <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

¹³ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

4.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Исполнителем были проанализированы стоимости предложения объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 4.6.1. Перечень объектов (рынок купли-продажи,)

№ п/п	Местоположение	Объявление	Площадь объекта недвижимости	Стоимость объекта недвижимости, руб.	Стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м	Источник информации
1	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 30	Продается машиноместо 45	12,5	2 500 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/323479292/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.pVJJYlEbBQ.GXFfmP6AHkm7kDTEU95pPSglhVA5uZKT1bPLjyCk5mq5K1dncKf7SxL01fkNiSbnpN8Vik9WqkEtLNBe2s_0zaG53FMqt_E6FV9yPw
2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 78	Продается просторное машиноместо 15,4 м на охраняемом подземном паркинге в ЖК Континенталь. Тихий -4 уровень, удачное расположение - рядом лифт, при этом место расположено сбоку возле стены, что обеспечивает определенную приватность. Можно спокойно поставить большой внедорожник и еще будет оставаться место для шин или велосипеда.	15,4	3 690 000	239 610	https://www.cian.ru/sale/commercial/329838569/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.K44ols7qmlI.KJK_sClorfcbkg5IUR-DK8qiN-LO7etEu_WpJwEpI787m1qKoFqAWImS1UV30EMGkLwNAWuuTv_PCXC5nvdXDzW50G2r4d4x473Sg
3	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2	Продаётся просторное машиноместо 17,5 м² в подземном паркинге по адресу: проспект Маршала Жукова, д. 76, корп. 2. уже есть арендатор!!!! Большая площадь позволяет комфортно парковать не только легковой автомобиль, но и крупный	18	3 899 900	216 661	https://www.cian.ru/sale/commercial/332274550/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.clx9e7dlRQg.OzE9gK4k3pXmG-n6o3riwY2TzlaS6tz1nN-Hzl7Fb5j_dVpCl4ZUUh612QgtAxlRAiZdq7Df9Phjt4pP0oKi501Tj0kfZrXvdqrf9Q
4	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 12к1	Просторное машиноместо 16м² по кадастру. N76	16	3 300 000	206 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/333081096/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.BtkGOqv8jTU.OIY_17EwUBM6yTnf3Vmb6R6uuKLRf3FV2ySX0abHF

№ п/п	Местоположение	Объявление	Площадь объекта недвижимости	Стоимость объекта недвижимости, руб.	Стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м	Источник информации
						gDu5F5_jyp-BQ4FLxxqKRtN7eCtkxN0Y3tWoX7ylZ1UVhIZyItWDlHYjMHZsQ
5	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Генерала Глаголева, 11К1	Продам М/М в новом паркинге. Удачное расположение места (сосед с одной стороны) с другой стороны двери открываются широко.	13,9	4 500 000	323 741	https://www.cian.ru/sale/commercial/331924165/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.aI-YDSbJbNQ.JjvH5osXyHbtyoDTeKaPFoYS_KxfR7WFD0Vul7SaawSw7LxS_LGHACZ_tAJJgs0qnffhu1dCKwYrvHRvxRf2y23J8maQjnyF9puhw
6	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, бул. Генерала Карбышева, 18	Продам шикарное двойное (семейное) машиноместо в охраняемом подземном паркинге, в одном из самых престижных районов города. Мест на улице практически нет. Поэтому подземные машиноместа на вес золота. Охранник на объекте 24/7, видеонаблюдение. Один собственник более 15 лет.	30,00	7 990 000	266 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/326884139/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.TcXHbUkOy7s.5v1GT2SHCT5KRBRLrCr5RCqU2OCT8Jk0myRusv_WeOkCc9gXptOCmdUfKDRYl1Bm0Edlo1CVNxaVoXJ2FwoVLdsezYAUgfXrz5sUGw
7	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Генерала Глаголева, 11К1	машино-место в подземном паркинге. подойдет для любого авто. Видеонаблюдение и тд	16,00	5 000 000	312 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/332662412/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.agGVkWDILws.jAXl0p_r_aCijilC6cqXhFPyvKGc8qI8TzPtDixH1Gd3CYQuGORcFxaLBIw71m2iPZfG4oRspZeicrRUI2Tuo9SqSRu66AFu0eovpg
8	Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Берзарина, 32А	Продается несколько двойных семейных машиномест на 2 автомобиля больших, удобное расположение в подземном паркинге -1 этаж, теплое помещение. на выбор 4 варианта двойных машиномест, дом 32А между 1,2, 3, 4 и 5 подъездами Прямая продажа или Можно Рассмотреть обмен на одинарное	30,00	6 500 000	216 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/327228747/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.he816y-KuN8.kNyjExu31M9xkhpwicZQx0lIDz2kHo_ANn3iMI2gN3-3DGdDCXMGL6PEHvrlJkd7PkckotVAoZLhvyC-woZ2UIvDrJMmY-I2VBbiwg

№ п/п	Местоположение	Объявление	Площадь объекта недвижимости	Стоимость объекта недвижимости , руб.	Стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м	Источник информации
		машиноместо с вашей доплатой 4,5 мл. руб.				
	Минимальное значение стоимости				200 000	
	Среднее значение стоимости				247 720	
	Максимальное значение стоимости				323 741	

Таким образом, на дату оценки, стоимость объектов недвижимости, на рынке коммерческой недвижимости Объекта оценки составляли: 200 000 руб./кв. м – 323 741 руб./кв. м.

5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».

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

Оценщик (субъект оценочной деятельности): Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке: Документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами НП «АРМО», предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Заказчик: Юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация: Юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке: Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение: Ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки: Установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Задача (назначение) оценки: Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например, совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки: Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки: Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект-аналог объекта для целей оценки: Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Недвижимость (недвижимое имущество): Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

Земельный участок: Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

Улучшения земельного участка (улучшения): Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию): Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

5.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

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

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

$$СЗП = ЗЗ (ЗВ) + ПП - ФИ - ФУ - ВУ + С_{зем.уч.},$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя;

ФИ — физический износ;

ФУ — функциональное устаревание;

ВУ — внешнее устаревание;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

рыночная стоимость земельного участка;

затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;

прибыль предпринимателя;

износ и устаревания;

стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;

рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

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

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Сравнительный подход

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

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

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

метод прямого сравнительного анализа продаж;

метод валового рентного мультипликатора;

метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход

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

Данный подход для недвижимого имущества реализуется следующими методами:

метод прямой капитализации дохода;

метод дисконтированных денежных потоков;

методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования

или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

5.4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка (п. 14 ФСО Виды стоимости (ФСО II)).

Правильный выбор варианта наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

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

При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполнялся путем проверки соответствия различных вариантов использования объекта оценки следующим критериям, согласно определению НЭИ в ФСО Виды стоимости (ФСО II):

- физическая возможность (осуществимость): рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая обоснованность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых и правомочных вариантов использования объекта будет являться финансово обоснованным, то есть будет приносить максимальный чистый доход владельцу объекта или максимальную чистую текущую стоимость.

Процедура анализа предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования Объекта оценки в рамках всех трех критериев.

Анализ НЭИ объектов оценки выполнялся с учетом положений раздела «VI. Анализ наиболее эффективного использования» ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Физическая осуществимость

По мнению Оценщика, с учетом технических характеристик объектов оценки, физически осуществимыми являются любые, допустимые с точки зрения законодательства варианты использования объекта.

Юридическая допустимость

Основываясь на количественно-качественных характеристиках, выявленных по результатам анализа исходной документации на объект и осмотра, объект оценки представляет собой нежилое помещение, относится к сегменту недвижимого имущества свободного назначения. В распоряжении Оценщика отсутствует информация о каких-либо ограничениях в использовании оцениваемых объектов недвижимого имущества в соответствии с назначением.

Следовательно, с точки зрения юридической допустимости возможно любое его использование, отличное от жилого. Финансовая обоснованность

Максимальные цены формируются на рынке за объекты, обладающие так называемым «торговым потенциалом».

Цены на складские площади, как правило, наиболее высокие, далее, по убыванию, можно поставить производственные. Для объектов складского назначения традиционно важными являются такие факторы, как: подъездные пути, высота потолков, наличие отопления и т.д. Учитывая особенности местоположения объектов оценки, состояние и характер отделки, планировочные решения и прочее, использование оцениваемого объекта недвижимости под складскую функцию, либо под сферу услуг представляется целесообразным.

Для объектов производственного назначения важными факторами являются планировочные решения и состояние помещения, обеспеченность коммуникациями, условия парковки, обеспеченность общественным транспортом. Учитывая особенности оцениваемого помещения, использование его под производственную функцию также является целесообразным.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объектов оценки, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование в качестве помещений производственно-складского назначения.

6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Возможность и целесообразность применения подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки рассматривалась с учетом положений ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)»².

Согласно анализу рынка объектов оценки рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемым, в рассматриваемом регионе можно охарактеризовать как активный. В открытых источниках представлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сходных с оцениваемым, поэтому в настоящем Отчете использован сравнительный подход.

Учитывая сложившиеся тенденции рынка недвижимости Объектов оценки в рассматриваемом населенном пункте (районе) расположения, применение доходного подхода требует значительного количества допущений. Спрогнозировать будущие доходы и расходы в условиях сложившейся макроэкономической ситуации с высокой долей достоверности представляется затруднительным. Использование доходного подхода в данных обстоятельствах может исказить полученный результат, в связи, с чем Оценщик принял решение не использовать доходный подход в рамках настоящего отчета.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенного помещения является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещения пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и иные помещения).

Таким образом, для оценки рыночной стоимости Объектов оценки оценщик применил один сравнительный подход.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

- Анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.
- Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения

- Определение единицы и элементов сравнения объекта оценки.

Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

- Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между объектом недвижимости и аналогичными объектами по выделенным ранее элементам сравнения.
- Определение стоимости предложения улучшений объектов-аналогов.
- Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.
- Расчет средневзвешенной величины стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта.

Этап 4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода

- Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.

На основании анализа сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, в сентябре 2026 г., были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

В качестве единого объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признается недвижимое имущество:

помещения производственно-складского назначения (машино-места);

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Московском регионе, выставленных на продажу в сентябре 2026 г. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектом оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемых объектов недвижимости

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения

Выбор единиц сравнения и элементов сравнения проводится для единого объекта недвижимости.

В результате анализа Исполнитель выбрал единицу сравнения — 1 кв. м общей площади здания, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены элементы сравнения, по которым будет сопоставляться оцениваемый единый объект недвижимости с объектами-аналогами.

Для объекта недвижимости Исполнителем выделены следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки.
- общая площадь объекта недвижимости;
- месторасположение;
- удаленность от метро;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- транспортная доступность;
- состояние/уровень отделки.

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в нижеприведенных таблицах, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов.

Аналоги подбирались исходя из месторасположения, площади, этажа расположения, степени оснащенности инфраструктуры и др.

Правила отбора аналогов представлены в таблице далее:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,27
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Физическое состояние здания	0,10
4	Наличие отопления	0,09
5	Материал стен	0,07
6	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,05
7	Наличие железнодорожной ветки	0,04
8	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
9	Этаж расположения	0,04
10	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
11	Наличие холодильных камер	0,04
12	Наличие ограждения (расположение на охороженной территории)	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Таблица 7.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости Объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
2	Общее описание объекта недвижимости	Жилое здание	Продается машиноместо 45	Продается просторное машино-место 15,4 м на охраняемом подземном паркинге в ЖК Континенталь. Тихий -4 уровень, удачное расположение - рядом лифт, при этом место расположено сбоку возле стены, что обеспечивает определенную приватность. Можно спокойно поставить большой внедорожник и еще будет оставаться место для шин или велосипеда.	Продается просторное машино-место 17,5 м² в подземном паркинге по адресу: проспект Маршала Жукова, д. 76, корп. 2. уже есть арендатор!!!! Большая площадь позволяет комфортно парковать не только легковой автомобиль, но и крупный	Просторное машино место 16м² по кадастру. N76
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
7	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17, м/м 12	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 30	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 78	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 12к1
8	Район (станция метро)	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
9	Доступ к объекту	Ограниченный	Ограниченный	Ограниченный	Ограниченный	Ограниченный
10	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
11	Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
12	Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
13	Общая площадь здания (объекта недвижимости), кв. м	13,4	12,5	15,4	18,0	16,0
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
15	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
16	Цена предложения объекта недвижимости, руб.		2 500 000	3 690 000	3 899 900	3 300 000
17	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м		200 000	239 610	216 661	206 250
18	Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/3234792/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.pVJJYLbEbBQ.GXFfmP6AHkm7kDTEU95pPSglhVA5uZKT1bPLjyCk5mq5K1dncKf7SxL01fkNiSbnpN8Vik9WqkEtLNBe2s_0zaG53FMqt_E6FV9yPw	https://www.cian.ru/sale/commercial/329838569/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.K44ols7qmlI.KJK_sClorfcfbkg5IUR-DK8qiN-LO7etEu_WpjwEpI787m1qKoFqAWImS1UV30EMGkLwNAWuuTv_PCXC5nvbXDzW50G2r4d4x473Sg	https://www.cian.ru/sale/commercial/332274550/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.clx9e7dlRQg.OzE9gK4k3pXmG-n6o3riwY2TzIaS6tz1nN-Hzl7Fb5j_dVpCl4ZUh612QgtAxIRAiZdq7Df9Phjt4pP0oKi501Tj0kfZrXvdqrf9Q	https://www.cian.ru/sale/commercial/333081096/?mlSearchSessionGuid=f8d37071736986a63216dad96eceaad3&context=4.BtkGOqv8jTU.0IY_17EwUBM6yTnf3Vmb6R6uuKLRf3FV2ySX0abHFGdu5F5_jyp-BQ4FLxxqKRtN7eCtkxN0Y3tWoX7ylZ1UVhIZyItWDlHYjMHZsQ

Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках Сравнительного подхода (типовое машино-место)

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м		200 000	239 610	216 661	206 250
	Тип объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2	Скорректированная стоимость	-	200 000	239 610	216 661	206 250

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	объекта недвижимости, руб./кв. м					
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	200 000	239 610	216 661	206 250
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	200 000	239 610	216 661	206 250
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	200 000	239 610	216 661	206 250
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-17,06%	-17,06%	-17,06%	-17,06%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		165 880	198 733	179 699	171 064
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	165 880	198 733	179 699	171 064
8	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17, м/м 12	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 30	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 78	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 12к1
	Удаленность от метро, м	-	-	-	-	-
	Корректировка на местоположение объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	165 880	198 733	179 699	171 064
9	Район (станция метро)	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение
	Корректировка на местоположение объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		165 880	198 733	179 699	171 064
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	13,4	12,5	15,4	18,0	16,0
	Корректировка на общую площадь (%)	-	-0,83%	1,58%	3,42%	2,03%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	164 503	201 869	185 838	174 528
11	Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		164 503	201 869	185 838	174 528

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
12	Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
	Корректировка на этаж расположения (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м		164 503	201 869	185 838	174 528
13	Доступ к объекту	Ограниченный	Ограниченный	Ограниченный	Ограниченный	Ограниченный
	Корректировка на доступ (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	164 503	201 869	185 838	174 528
14	Линия расположения здания	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Корректировка на линию расположения здания	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	164 503	201 869	185 838	174 528
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	164 503	201 869	185 838	174 528
16	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	-	164 503	201 869	185 838	174 528
17	Показатель совокупной корректировки	-	17,89%	18,64%	20,48%	19,09%
	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной	-	5,59	5,37	4,88	5,24

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	корректировки)					
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,52%	25,45%	23,17%	24,86%
18	Коэффициент вариации	8,82%				
19	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости, руб./кв. м	181 449				
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м						181 449
Площадь объекта недвижимости, кв. м						13,4
Рыночная стоимость оцениваемого объекта (), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.						2 438 675

Таблица 7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м	Рыночная стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	12	0	77:08:0010009:7263	13,5	2 449 562
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	23	0	77:08:0010009:7275	13,5	2 449 562
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	31	0	77:08:0010009:7284	13,5	2 449 562
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	32	0	77:08:0010009:7285	13,5	2 449 562
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	33	0	77:08:0010009:7286	13,3	2 413 272
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	34	0	77:08:0010009:7287	13,5	2 449 562
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	36	0	77:08:0010009:7289	13,3	2 413 272
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	39	0	77:08:0010009:7293	13,3	2 413 272
9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	40	0	77:08:0010009:7294	13,5	2 449 562
10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	41	0	77:08:0010009:7295	13,5	2 449 562
11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	42	0	77:08:0010009:7296	13,3	2 413 272

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
12	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	43	0	77:08:0010009:7297	13,5	2 449 562
13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	44	0	77:08:0010009:7298	13,5	2 449 562
14	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	45	0	77:08:0010009:7299	13,3	2 413 272
15	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	46	0	77:08:0010009:7300	13,5	2 449 562
16	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	54	0	77:08:0010009:7309	13,5	2 449 562
17	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	61	0	77:08:0010009:7317	13,5	2 449 562
18	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	62	0	77:08:0010009:7318	13,3	2 413 272
19	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	70	0	77:08:0010009:7327	13,4	2 431 417
20	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	71	0	77:08:0010009:7328	13,3	2 413 272
21	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	72	0	77:08:0010009:7329	13,5	2 449 562
22	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	74	0	77:08:0010009:7331	13,5	2 449 562
23	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	79	0	77:08:0010009:7337	13,5	2 449 562
24	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	89	0	77:08:0010009:7348	13,3	2 413 272
25	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	92	0	77:08:0010009:7351	13,3	2 413 272
26	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	96	0	77:08:0010009:7355	13,5	2 449 562
27	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	97	0	77:08:0010009:7356	13,5	2 449 562
28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	98	0	77:08:0010009:7357	13,5	2 449 562
29	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	100	0	77:08:0010009:7361	13,5	2 449 562
30	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ	103	0	77:08:0010009:7364	13,3	2 413 272

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м	Рыночная стоимость, руб.
	Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
31	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	104	0	77:08:0010009:7365	13,5	2 449 562
32	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	106	0	77:08:0010009:7367	13,3	2 413 272
33	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	107	0	77:08:0010009:7368	13,4	2 431 417
34	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	108	0	77:08:0010009:7369	13,4	2 431 417
35	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	109	0	77:08:0010009:7371	13,3	2 413 272
36	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	110	0	77:08:0010009:7372	13,5	2 449 562
37	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	111	0	77:08:0010009:7373	13,5	2 449 562
38	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	115	0	77:08:0010009:7377	13,5	2 449 562
39	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	117	0	77:08:0010009:7379	13,5	2 449 562
40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	119	0	77:08:0010009:7382	13,5	2 449 562
41	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	120	0	77:08:0010009:7383	13,5	2 449 562
42	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	122	0	77:08:0010009:7385	13,5	2 449 562
43	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	123	0	77:08:0010009:7386	13,3	2 413 272
44	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	125	0	77:08:0010009:7388	13,5	2 449 562
45	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	126	0	77:08:0010009:7389	13,3	2 413 272
46	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	127	0	77:08:0010009:7390	13,5	2 449 562
47	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	130	0	77:08:0010009:7394	13,5	2 449 562
48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	131	0	77:08:0010009:7395	13,5	2 449 562

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв,м	Рыночная стоимость, руб.
49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	132	0	77:08:0010009:7396	13,3	2 413 272
50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	133	0	77:08:0010009:7397	13,5	2 449 562
51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	134	0	77:08:0010009:7398	13,5	2 449 562
52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	135	0	77:08:0010009:7399	13,5	2 449 562
53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	136	0	77:08:0010009:7400	13,5	2 449 562
54	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	137	0	77:08:0010009:7401	13,5	2 449 562

Внесение корректировок к ценам продаж (предложения) объектов-аналогов при расчете стоимости объекта недвижимости

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

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки.
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- транспортная доступность;

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

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам.

В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

По данным Справочника ¹⁴ коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание (по состоянию на 01.01.2026 г.), скидка на торг составляет:

1. Скидка на торг (уторговывание) а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,14	7,20	17,06

Корректировка минус 17,06% применялась ко всем объектам-аналогам.

Корректировка на месторасположение (станцию метро)

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах;
- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);

¹⁴ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

- другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон;
- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Корректировка определялась по данным интернет ресурса АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г¹⁵.

Индекс станции метро		
Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Народное Ополчение	0,96

Далее представлен расчет корректировки на расположение.

Таблица 7.4. Расчет корректировки на расположение

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17, м/м 12	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 30	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 78	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 12к1
Станция метро	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение	Народное Ополчение
Индекс	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на общую площадь

Существует определенная зависимость стоимости 1 кв.м в зависимости от общего размера оцениваемого объекта. Как показывает анализ сделок с недвижимостью, объекты меньшей площадью продаются по более высокой цене за 1 кв.м, а объекты большей площадью продаются по более низкой цене соответственно.

В соответствии с данными Справочника¹⁶ коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание (по состоянию на 01.01.2026 г.), наблюдается следующая зависимость стоимости/арендных ставок офисных помещений от их площади:

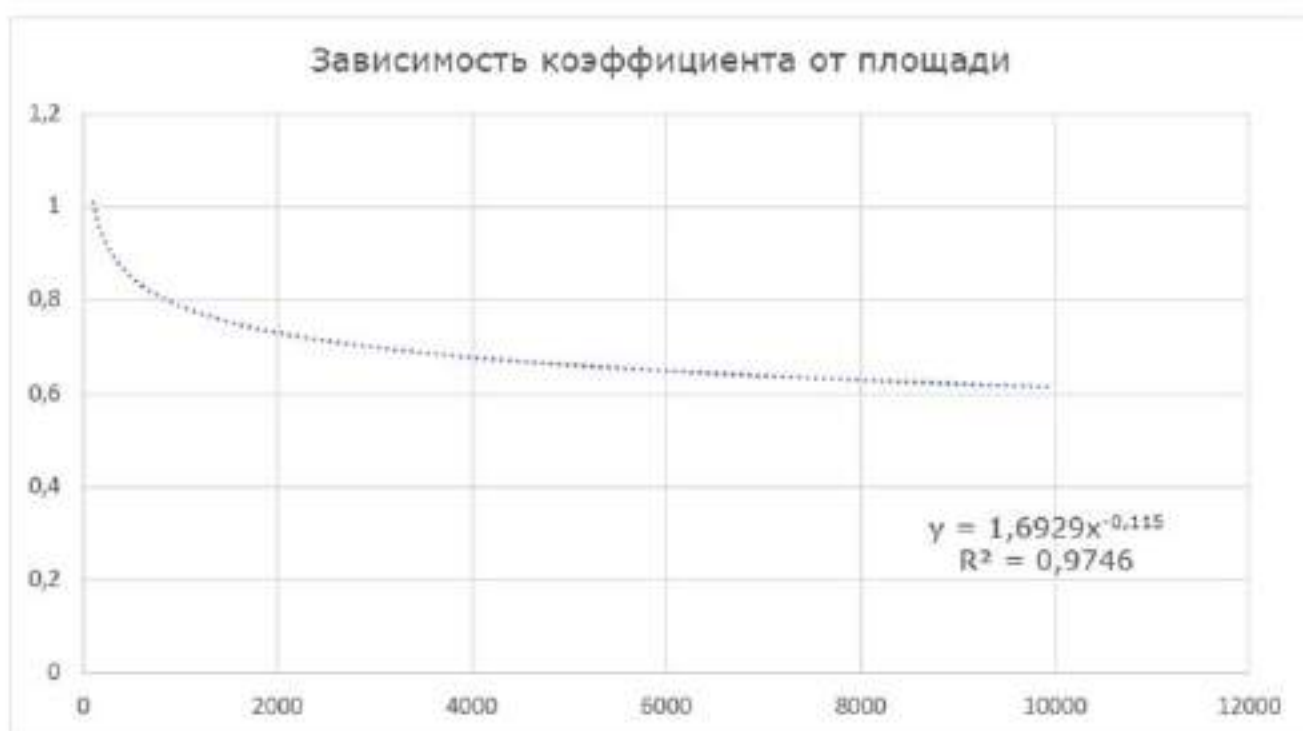
¹⁵ https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

¹⁶ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

4. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	100–500	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	500–1000	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	1000–2000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	2000–5000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	5000–10000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	10000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



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

показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);

показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;

вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;

средневзвешенную величину стоимости, руб.

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно внесение корректировок и расчет стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода представлены в таблице.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, оставляет:

131 677 563 руб.

**Сто тридцать один миллион шестьсот семьдесят семь тысяч пятьсот
шестьдесят три рубля 00 копеек ¹⁷**

В том числе:

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	12	0	77:08:0010009:7263	13,5	2 449 562
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	23	0	77:08:0010009:7275	13,5	2 449 562
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	31	0	77:08:0010009:7284	13,5	2 449 562
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	32	0	77:08:0010009:7285	13,5	2 449 562
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	33	0	77:08:0010009:7286	13,3	2 413 272
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	34	0	77:08:0010009:7287	13,5	2 449 562
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	36	0	77:08:0010009:7289	13,3	2 413 272
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	39	0	77:08:0010009:7293	13,3	2 413 272
9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	40	0	77:08:0010009:7294	13,5	2 449 562
10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	41	0	77:08:0010009:7295	13,5	2 449 562

¹⁷ Итоговый результат приводится, включая все налоги и сборы в соответствии с законодательством РФ.

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	42	0	77:08:0010009:7296	13,3	2 413 272
12	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	43	0	77:08:0010009:7297	13,5	2 449 562
13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	44	0	77:08:0010009:7298	13,5	2 449 562
14	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	45	0	77:08:0010009:7299	13,3	2 413 272
15	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	46	0	77:08:0010009:7300	13,5	2 449 562
16	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	54	0	77:08:0010009:7309	13,5	2 449 562
17	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	61	0	77:08:0010009:7317	13,5	2 449 562
18	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	62	0	77:08:0010009:7318	13,3	2 413 272
19	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	70	0	77:08:0010009:7327	13,4	2 431 417
20	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	71	0	77:08:0010009:7328	13,3	2 413 272
21	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	72	0	77:08:0010009:7329	13,5	2 449 562
22	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	74	0	77:08:0010009:7331	13,5	2 449 562
23	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	79	0	77:08:0010009:7337	13,5	2 449 562
24	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	89	0	77:08:0010009:7348	13,3	2 413 272
25	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	92	0	77:08:0010009:7351	13,3	2 413 272

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
26	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	96	0	77:08:0010009:7355	13,5	2 449 562
27	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	97	0	77:08:0010009:7356	13,5	2 449 562
28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	98	0	77:08:0010009:7357	13,5	2 449 562
29	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	100	0	77:08:0010009:7361	13,5	2 449 562
30	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	103	0	77:08:0010009:7364	13,3	2 413 272
31	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	104	0	77:08:0010009:7365	13,5	2 449 562
32	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	106	0	77:08:0010009:7367	13,3	2 413 272
33	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	107	0	77:08:0010009:7368	13,4	2 431 417
34	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	108	0	77:08:0010009:7369	13,4	2 431 417
35	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	109	0	77:08:0010009:7371	13,3	2 413 272
36	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	110	0	77:08:0010009:7372	13,5	2 449 562
37	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	111	0	77:08:0010009:7373	13,5	2 449 562
38	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	115	0	77:08:0010009:7377	13,5	2 449 562
39	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	117	0	77:08:0010009:7379	13,5	2 449 562

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	119	0	77:08:0010009:7382	13,5	2 449 562
41	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	120	0	77:08:0010009:7383	13,5	2 449 562
42	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	122	0	77:08:0010009:7385	13,5	2 449 562
43	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	123	0	77:08:0010009:7386	13,3	2 413 272
44	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	125	0	77:08:0010009:7388	13,5	2 449 562
45	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	126	0	77:08:0010009:7389	13,3	2 413 272
46	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	127	0	77:08:0010009:7390	13,5	2 449 562
47	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	130	0	77:08:0010009:7394	13,5	2 449 562
48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	131	0	77:08:0010009:7395	13,5	2 449 562
49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	132	0	77:08:0010009:7396	13,3	2 413 272
50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	133	0	77:08:0010009:7397	13,5	2 449 562
51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	134	0	77:08:0010009:7398	13,5	2 449 562
52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	135	0	77:08:0010009:7399	13,5	2 449 562
53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	136	0	77:08:0010009:7400	13,5	2 449 562
54	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	137	0	77:08:0010009:7401	13,5	2 449 562

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Отказ от использования затратного и доходного подходов приведен в Разделе 6.1 «Выбор подходов к оценке». Расчет рыночной стоимости Объектов оценки выполнен в рамках одного сравнительного подхода, согласование результатов не требуется, сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составила:

131 677 563 руб.

**Сто тридцать один миллион шестьсот семьдесят семь тысяч пятьсот
шестьдесят три рубля 00 копеек¹⁸**

В том числе:

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	12	0	77:08:0010009:7263	13,5	2 449 562
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	23	0	77:08:0010009:7275	13,5	2 449 562
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	31	0	77:08:0010009:7284	13,5	2 449 562
4	Российская Федерация, город	32	0	77:08:0010009:7285	13,5	2 449 562

¹⁸ Итоговый результат приводится, включая все налоги и сборы в соответствии с законодательством РФ.

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	33	0	77:08:0010009:7286	13,3	2 413 272
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	34	0	77:08:0010009:7287	13,5	2 449 562
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	36	0	77:08:0010009:7289	13,3	2 413 272
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	39	0	77:08:0010009:7293	13,3	2 413 272
9	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	40	0	77:08:0010009:7294	13,5	2 449 562
10	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	41	0	77:08:0010009:7295	13,5	2 449 562
11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	42	0	77:08:0010009:7296	13,3	2 413 272
12	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	43	0	77:08:0010009:7297	13,5	2 449 562
13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	44	0	77:08:0010009:7298	13,5	2 449 562
14	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	45	0	77:08:0010009:7299	13,3	2 413 272
15	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	46	0	77:08:0010009:7300	13,5	2 449 562
16	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	54	0	77:08:0010009:7309	13,5	2 449 562
17	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	61	0	77:08:0010009:7317	13,5	2 449 562
18	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул.	62	0	77:08:0010009:7318	13,3	2 413 272

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	Демьяна Бедного, д. 17					
19	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	70	0	77:08:0010009:7327	13,4	2 431 417
20	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	71	0	77:08:0010009:7328	13,3	2 413 272
21	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	72	0	77:08:0010009:7329	13,5	2 449 562
22	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	74	0	77:08:0010009:7331	13,5	2 449 562
23	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	79	0	77:08:0010009:7337	13,5	2 449 562
24	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	89	0	77:08:0010009:7348	13,3	2 413 272
25	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	92	0	77:08:0010009:7351	13,3	2 413 272
26	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	96	0	77:08:0010009:7355	13,5	2 449 562
27	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	97	0	77:08:0010009:7356	13,5	2 449 562
28	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	98	0	77:08:0010009:7357	13,5	2 449 562
29	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	100	0	77:08:0010009:7361	13,5	2 449 562
30	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	103	0	77:08:0010009:7364	13,3	2 413 272
31	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	104	0	77:08:0010009:7365	13,5	2 449 562
32	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	106	0	77:08:0010009:7367	13,3	2 413 272
33	Российская Федерация, город	107	0	77:08:0010009:7368	13,4	2 431 417

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17					
34	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	108	0	77:08:0010009:7369	13,4	2 431 417
35	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	109	0	77:08:0010009:7371	13,3	2 413 272
36	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	110	0	77:08:0010009:7372	13,5	2 449 562
37	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	111	0	77:08:0010009:7373	13,5	2 449 562
38	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	115	0	77:08:0010009:7377	13,5	2 449 562
39	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	117	0	77:08:0010009:7379	13,5	2 449 562
40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	119	0	77:08:0010009:7382	13,5	2 449 562
41	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	120	0	77:08:0010009:7383	13,5	2 449 562
42	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	122	0	77:08:0010009:7385	13,5	2 449 562
43	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	123	0	77:08:0010009:7386	13,3	2 413 272
44	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	125	0	77:08:0010009:7388	13,5	2 449 562
45	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	126	0	77:08:0010009:7389	13,3	2 413 272
46	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	127	0	77:08:0010009:7390	13,5	2 449 562
47	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул.	130	0	77:08:0010009:7394	13,5	2 449 562

№ п/п	Адрес	Номер помещения	Этаж	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	Демьяна Бедного, д. 17					
48	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	131	0	77:08:0010009:7395	13,5	2 449 562
49	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	132	0	77:08:0010009:7396	13,3	2 413 272
50	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	133	0	77:08:0010009:7397	13,5	2 449 562
51	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	134	0	77:08:0010009:7398	13,5	2 449 562
52	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	135	0	77:08:0010009:7399	13,5	2 449 562
53	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	136	0	77:08:0010009:7400	13,5	2 449 562
54	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, д. 17	137	0	77:08:0010009:7401	13,5	2 449 562

9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;

у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям СРО «АРМО».

10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

1. Бочкарев В.В. Основные принципы определения залоговой стоимости объекта недвижимости. //Вопросы оценки. 1999. №1. – С. 8-12;
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002;
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2001;
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М.: КНОРУС, 2008;
5. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М. Маросейка, 2009. – 416 с.;
6. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Таблицы. Графики. Гистограммы. – Нижний Новгород, 2025. – 204 с.;
7. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. – Нижний Новгород, 2025. – 257 с.;
8. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2007. – 422 с.;
9. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.;
10. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.;
11. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2005. – 208 с.;
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997;
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело Лтд., 1997. – 480 с.;
14. Шевчук Д. Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов н/Д: Феникс, 2007;
15. Экономика недвижимости: учебное пособие / под ред. Виноградова Д.В. – Владимир, 2007. – 136 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ИСПОЛНИТЕЛЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ"**

Всероссийский добровольный клубный фонд в сфере государственной оценки
 имущества физических и юридических лиц с 2007 года по № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 апреля 2009 г. № 2281-09

Настоящим подтверждается, что

Нагдаев Константин Владимирович

Паспорт 68 04 №161985 выдан
 Октябрьским РУВД г. Тамбова
 28.10.2004

Институт профессиональной оценки
 аккредитован 1 № 213371, от 10.2008

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАСТЕРОВ ОЦЕНКИ»

№ по вводу 1563 от « » 8 апреля 2009 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
 деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
 деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
 частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
 юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным (за-
 конными) законодательством.



Исполнительный
 директор ИИП АРМО
 (подпись)

(подпись) Петровская Е. В.

Москва



ДИПЛОМ
 С. СТРАНИЦА
 ИСА 0449784

г. Тамбов
 8 июня 2009
 Нагдаеву
 Константину Владимировичу

ПРИСТАВКА
 КВАЛИФИКАЦИИ

Эксперт-директор
 по специальности
 «Экспертиза и управление
 на предприятии»



(подпись)



ДИПЛОМ выдан в
 государственном учреждении
 «О ВЫСШЕЙ ОБРАЗОВАНИИ»

25483
 30 июня 2009г.

Регистрационный номер





ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
 ОБЩЕОБЩЕСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 433-205256/26

19 августа 2026 г.

г. МОСКВА

Настоящий Договор выдан на основании информации, предоставленной Страхователем Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, является официальным представителем СПАО «Ингосстрах» (далее, указываемому как Страховщик), а заключение Договора на возмещение ущерба и возмещение ответственности Страховщика осуществляется при осуществлении страховой деятельности. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляется на основании «Правил страхования ответственности» (далее – Правила страхования), а также, действующих на дату выдачи. Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора. 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 указанной квалификационной электронной подписью физического лица – представителя СПАО «Ингосстрах» и является Страховщиком электронного документа, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью законного представителя СПАО «Ингосстрах».

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ**
 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кейтру»
 125015, Москва, ул. Пискаревка, д.3 к.4, кв.161
 ИНН: 7703077017
 E-mail: info@keygroup.ru
 Тел.: +7(495)4211222
2. **СТРАХОВЩИК**
 2.1. Страховым обществом является общество «Ингосстрах»
 115095, Москва, ул. Пискаревка, д.11, стр.1
 ИНН: 7703042179
 E-mail: info@ingos.ru
 Тел.: +7(495)9779200
 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0018 от 21.09.2015 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)**
 3.1. С «19» августа 2026 г. по «28» августа 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА)**
 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 рублей, в том числе.
 4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 рублей.
 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**
 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 000,00 рублей за период страхования.
 5.2. Страховая премия подлежит уплате единовременно согласно в полном объеме в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок до «28» августа 2026 г. Единовременная уплата страховой премии в полном объеме является условием (исключением) Договора страхования. При уплате премии не в полном объеме поступающие Страховщику денежные средства возвращаются Страховщиком. Поступившие денежные средства в исключение (замена) настоящего Договора страхования являются предметом либо оспаривания страховой премии или иной платимой суммы.
6. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**
 6.1. Под Устраиваемой деятельностью в рамках настоящего Договора понимается основная деятельность – профессиональная деятельность субъекта основной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
7. **ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ)**
 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются лица, заключившие договор на проведение оценки со Страховщиком или иные третьи лица, которые могут быть привлечены участии при осуществлении Страховщиком (компаниями, включенными со Страховщиком в группу компаний) основной деятельности, из исключений Страховщика, работников Страховщика при исполнении ими трудовых (служебных, должностных) обязанностей, выполняемых до трудовой деятельности. Третьими лицами также не являются аффилированные со Страховщиком

ИНГОССТРАХ

1. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

лица и лица, по отношению к которым Страховщик является аффилированным.

1.1. Объектом страхования является имущественная интереса, связанные с риском наступления ответственности по условиям договора на проведение оценки и возмещением ущерба, связанных с риском наступления ответственности и привлечении вреда личности третьим лицам (физическим лицам, юридическим лицам, муниципальным образования, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности и привлечении вреда личности третьим лицам в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области основной деятельности, стандартов и правил основной деятельности, при условии выполнения условий п.4.4 Правил страхования.

2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

2.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности и возмещение ущерба по условиям договора и/или наступление ответственности и привлечение вреда личности третьим лицам в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области основной деятельности, стандартов и правил основной деятельности, при условии выполнения условий п.4.4 Правил страхования.

3. ИСКЛЮЧЕНИЕ

3.1. Исключения из страхового покрытия применяются в соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
 3.2. По настоящему Договору также не является страховым случаем возмещение обязательств Страхователя.
 3.3. Возмещение вреда (убыток), причиненного Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем основной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
 3.4. По возмещению вреда (убыток), причиненного Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущений, грубых нарушений законодательства, на основании информации, полученной со Страховщиком в рамках договора, или лицами (субординированными, ассоциированными) Страхователем деятельность от имени Страхователя, в результате деятельности которых Страхователь несет ответственность.
 3.5. Также не является страховым случаем по настоящему Договору наступление гражданской ответственности Страхователя и привлечение вреда (убыток), о факте которого было известно Страхователю на дату заключения настоящего Договора.

4. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ

4.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
 4.1.1. Расходы на возмещение вреда (убыток), причиненного имущественным интересам Третьим лицам (выгодоприобретателям), в том числе расхода, которые Третье лицо (выгодоприобретатель), чье право нарушено, пропало или должно быть проведено для возмещения нарушенного права, ущерба или возмещения личности Третьего лица (выгодоприобретателя) (реальной ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (выгодоприобретателям), в результате наступления имущественных интересов объектов оценки.
 4.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по возмещению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения условий Договора.
 4.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предотвращения или уменьшения последствий наступления страхового случая.
 4.2. Страховое возмещение выплачивается в порядке страховой суммы и/или лимита ответственности, установленный по настоящему Договору.
 4.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты возникновения или о страховом случае.
 4.4. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор является офертой.
 5.2. Информация по страхованию является информацией, которую представитель Страховщика передает Страхователю через его официальный сайт www.ingos.ru.
 5.3. Договор страхования является Страховщиком в виде электронного документа через официальный сайт СПАО «Ингосстрах» или средствами прямого электронного взаимодействия со Страхователем с использованием указанной квалификационной электронной подписи (УСАО) (УСАО).
 5.4. Договор заключается путем подписи Страхователем настоящего Договора, возмещение Страховщиком. Актимом настоящего Договора в соответствии со ст. 401, 403 ГК РФ является уплата Страхователем страховой премии в полном объеме в порядке и в сроки, установленные в настоящем Договоре.
 5.5. В случае возврата страховой премии в установленном Договором порядке в сроки, договор страхования считается аннулированным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае возврата страховой премии или уплаты не в полном объеме договор страхования признается аннулированным (аннулированием Страхователем) и ответственности по нему Страховщик не несет.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Хорошево-Мневники, улица Демьяна Бедного, дом 17		
Административный округ	Северо-Западный административный округ		
Наименование	многоквартирный жилой дом		
Кадастровый номер			
Назначение	многоквартирный дом		
Регистрация адреса здания в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:			
Регистрационный №	100079912	Дата регистрации	07.06.2022 г.
Паспорт составлен по состоянию на		20.12.2024 г.	
Дата печати паспорта		14.01.2025 г.	
Номер заказа		№ 128-0221-ЕП от 13.03.2024	

Начальник Третьего территориального управления

Третье территориальное
управление
многоквартирных домов



Мяков О.В.
Е.Н. Косарев

Исполнитель: Семенко И. А., Инженер



страница 1

I. Общие сведения

Серия проекта	индивидуальный проект		
Количество этажей	2-28		
Этажность	1-24	в том числе	
Количество подземных этажей	1	в том числе	подземный этаж
Кроме того	кровля, технический этаж		
Год постройки	2024		
Год капитального ремонта			
Год реконструкции			
Объект культурного наследия	нет данных		
Строительный объем, м³	144438	в т.ч. подземной части, м³	26645
Общая площадь здания, м²	26387,1		
В том числе:			
Жилые помещения, м²:	общая площадь, м²	19849,3	
	жилая площадь, м²	10989,9	
Нежилые помещения, м²:	6537,8		
кроме того:			
площадь помещений, не входящих в общую площадь здания, м²	8113,2		
площадь помещений вспомогательного использования, м²	529,3		
Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме, м²	7734,0		
Площадь здания (определенная с учетом требований государственного кадастрового учета) , м²	37574,1		
Сведения об аварийности	-		
Решение о капитальном ремонте	-		
Решение о сносе	-		

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений,
с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Количество квартир	Количество жилых комнат	Площадь общая, м²	В том числе площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
В квартирах	345	665	19849,3	10989,9
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в том числе на мансардных этажах				
в том числе в цокольных этажах				
Всего	345	665	19849,3	10989,9

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Количество квартир	Количество жилых комнат	Площадь общая, м²	В том числе площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные	82	82	3428,7	1714,8
2-комнатные	206	412	12137,1	6747,4
3-комнатные	57	171	4283,5	2527,7
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир	345	665	19849,3	10989,9

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Количество помещений	Общая площадь, м ²	В том числе основная площадь, м ²
1	2	3	4
Прочие	35	1105,0	709,2
Без конкретной технологии	5	426,8	344,4
Гаражи	2	3163,2	3132,6
Машино-место	137	1842,8	1842,8
Итого по нежилым помещениям	179	6537,8	6029,0
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	179	6537,8	6029,0
в том числе площадь цокольного этажа			
в том числе площадь подвала			
в том числе подземных этажей	156	5554,3	5461,8

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Количество помещений	Площадь, м ²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь здания	13	8113,2

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	В том числе жилая площадь, м²	Количество штук
1	2	3	4	5
Водопровод	централизованный	26387,1	10989,9	
Канализация	централизованная	26387,1	10989,9	
Отопление	центральное	26387,1	10989,9	
Горячее водоснабжение	централизованное	26387,1	10989,9	
Ванны (тип водоснабжения)	с горячим водоснабжением			345
Души	нет			
Бассейны	нет			
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет			
Электроснабжение	скрытая проводка	26387,1	10989,9	
Напольные электроплиты	да			345
Мусоропровод	да			3
Лифты грузовые	-			
Лифты пассажирские	пассажирский			5
Лифты грузопассажирские	грузопассажирский			4

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м²	Включено в застройку	Высота, м	Объем, м³	Подземный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	многоквартирный жилой дом	подземный этаж	$76,95 \times 84,93 - 0,93 \times 36,84 - 1,23 \times (24,81 + 7,77 + 28,94 + 5,68 - 1,51) - 2,24 \times 7,77 - 5,68 \times (3,27 + 18,73 + 10,63 + 11,92) + 1,53 \times 18,73 + 1,51 \times 11,92$	6196,4	✓	4,30	26645	✓
	многоквартирный жилой дом	1 этаж	$18,60 \times 72,13 + 10,63 \times 1,20 - 1,89 \times 1,50 + 0,14 \times 2,06 - (2,39 - 0,14) \times 4,34 + 0,14 \times 2,07 - 1,51 \times 3,25 - 1,25 \times 1,49 - 2,64 \times 12,98 - 2,64 \times 1,62 - 3,86 \times 50,53 + 1,34 \times 11,78 + 1,21 \times 7,68 - 3,22 \times 1,50 + 13,47 \times 30,33 + 1,16 \times 3,30 + (1,49 + 1,16) \times 3,47 + (2,84 + 1,49 + 1,16) \times 5,29 + (1,16 + 1,49) \times 1,62 + (3,98 + 1,463 - 13,47) \times 0,68 + 1,86 \times (14,63 - 13,47) + 4,13 \times (1,35 + 14,63 - 13,47) - 1,02 \times 1,50$	1589,9		5,00	7950	○
	многоквартирный жилой дом	2-3 этажи	$56,99 \times 16,31 - 3,45 \times 2,86 - 2,28 \times 7,03 - 1,24 \times 6,64 - 4,14 \times (16,31 - 15,17) + 15,17 \times 12,19 + 12,57 \times 1,48 + 3,042 \times 16,27 - (1,12 + 1,45) \times 3,67 - 1,45 \times 4,07 - 1,36 \times 4,06 - 1,47 \times 3,63 - 1,51 \times (30,42 - 23,06) - 1,73 \times 2,84 - 1,53 \times 4,89 - 2,30 \times 1,39 - 1,31 \times 2,87 - 1,31 \times 4,52 - 1,31 \times 2,92 - 4,97 \times 1,55 - 1,32 \times 2,94 - 1,32 \times 2,78 - 1,32 \times 3,72 - 1,31 \times 3,05 - 1,72 \times 2,66 - 1,28 \times 3,62 - 1,28 \times 2,84 - 1,30 \times 3,06 - 2,86 \times 1,72 - 1,32 \times 3,57 - 1,32 \times 2,79$	1468,6		5,80	8518	
	многоквартирный жилой дом (4-24 этажи)	4-24 этажи	$56,99 \times 16,31 - 3,45 \times 2,86 - 2,28 \times 7,03 - 1,24 \times 6,64 - 4,14 \times (16,31 - 15,17) + 15,17 \times 12,19 + 12,57 \times 1,48 + 3,042 \times 16,27 - (1,12 + 1,45) \times 3,67 - 1,45 \times 4,07 - 1,36 \times 4,06 - 1,47 \times 3,63 - 1,51 \times (30,42 - 23,06) - 1,73 \times 2,84 - 1,53 \times 4,89 - 2,30 \times 1,39 - 1,31 \times 2,87 - 1,31 \times 4,52 - 1,31 \times 2,92 - 4,97 \times 1,55 - 1,32 \times 2,94 - 1,32 \times 2,78 - 1,32 \times 3,72 - 1,31 \times 3,05 - 1,30 \times 2,66 - 1,28 \times 3,62 - 1,28 \times 2,84 - 1,30 \times 3,06 - 2,86 \times 1,30 - 1,32 \times 3,57 - 1,32 \times 2,79$	1470,9		62,50	91931	○
	многоквартирный жилой дом	техническое пространство	$56,99 \times 16,31 - 3,45 \times 2,86 - 2,28 \times 7,03 - 1,24 \times 6,64 - 4,14 \times (16,31 - 15,17) + 15,17 \times 12,19 + 12,57 \times 1,48 + 3,042 \times 16,27 - (1,12 + 1,45) \times 3,67 - 1,45 \times 4,07 - 1,36 \times 4,06 - 1,47 \times 3,63 - 1,51 \times (30,42 - 23,06) - 1,53 \times 4,89 - 4,52 \times 1,31 - 1,55 \times 4,97$	1530,9		2,00	3062	
	многоквартирный жилой дом	кровля	$9,41 \times 11,48 - 1,87 \times 6,21 + 8,31 \times 6,38 + 4,61 \times 7,44 - 0,86 \times 0,93 + 1,42 \times 9,35 - 1,77 \times 6,27$	278,6		2,50	697	
	многоквартирный жилой дом	2-3 этажи	$1,73 \times 2,84 + 1,53 \times 4,89 + 2,30 \times 1,39 + 1,31 \times 2,87 + 1,31 \times 4,52 + 1,31 \times 2,92 + 4,97 \times 1,55 + 1,32 \times 2,94 + 1,32 \times 2,78 + 1,32 \times 3,72 + 1,31 \times 3,05 + 1,72 \times 2,66 + 1,28 \times 3,62 + 1,28 \times 2,84 + 1,30 \times 3,06 + 2,86 \times 1,72 + 1,32 \times 3,57 + 1,32 \times 2,79$	83,4		5,80	484	
	многоквартирный	4-24	$1,73 \times 2,84 + 1,53 \times 4,89 + 2,30 \times 1,39 + 1,31 \times 2,87 + 1,31 \times 4,52 + 1,31 \times 2,92 + 4,97 \times 1,55 + 1,32 \times 2,94 + 1,32 \times 2,78 + 1,32 \times 3,72 + 1,31 \times 3,05 + 1,72 \times 2,66 + 1,28 \times 3,62 + 1,28 \times 2,84 + 1,30 \times 3,06 + 2,86 \times 1,72 + 1,32 \times 3,57 + 1,32 \times 2,79$	81,1		63,00	5109	

страница 6

	жилой дом (поджили 4-24 этажи)	этажи	31*2,87+1,31*4,52+1,31*2,92+4,9 7*1,55+1,32*2,94+1,32*2,78+1,32* 3,72+1,31*3,05+1,30*2,66+1,28*3, 62+1,28*2,84+1,30*3,06+2,86*1,3 0+1,32*3,57+1,32*2,79					
	многоквартирный жилой дом	технич еское простр анство	1,53*4,89+4,52*1,31+1,55*4,97	21,1		2,00	42	
частей: 9	всего:						144438	

Площадь застройки: 6196,4 м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литеры			Наименование части	многоквартирный жилой дом	
Этажность	1-24п1	Сборник	28	Таблица	76

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Присвоение % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита	6.0		6.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	из мелких бетонных блоков, монолитные (ж-б)	30.0		30.0		
	Перегородки	легкобетонные блоки с утеплением					
3	Перекрытия чердачные	железобетонное монолитное	13.0		13.0		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонное монолитное					
	Перекрытия подвальные	железобетонное монолитное					
4	Крыша (конструкция)	железобетонная бесстропильная	2.0		2.0		
	Кровля	мягкая по жб основанию					
5	Полы	бетонные, керамическая плитка, ламинат, цементные заливные	11.0		11.0		
6	Проемы оконные	пластиковые	9.0		9.0		
	Проемы дверные	алюминиевые, ворота металлические, ворота подъемные, металлические, остекленные, пластиковые					
7	Наружная отделка	вентилируемый фасад	7.0		7.0		
	Архитектурное оформление	простое архитектурное оформление					
	Внутренняя отделка	керамическая плитка, оклейка					

		обоями, окраска				
8	Центральное отопление	центральное	14,0		12,5	
	Печное отопление	нет отопления				
	Водопровод	централизованный				
	Канализация	централизованная				
	Горячее водоснабжение	централизованное				
	Вентиляция	приточно-вытяжная				
	Газоснабжение	нет		-1,54		
	Мусоропровод	да				
	Ванны с газовой колонкой					
	Ванны с дровяной колонкой					
	Ванны с горячим водоснабжением	с горячим водоснабжением				
	Радио	городская радиоточка				
	Телефон	городская АТС				
	Телевидение	общедомовая антенна				
	Лифты	грузопассажирский, пассажирский				
	Электроплиты	да				
	Электроснабжение	скрытая проводка				
9	Прочие работы	балконы, крыльца, лестницы железобетонные, лоджии, отмостка, приямки	8,0		8,0	
			100,00		98,50	

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8)*100/ удельный вес (гр. 6) Q

% износа, определен на 2024

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литеры			Наименование части		
Этажность		Сборник		Таблица	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельн. вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Наружные и внутренние капитальные стены						
	Перегородки						
3	Перекрытия чердачные						
	Перекрытия междуэтажные						
	Перекрытия подвальные						
4	Крыша (конструкция)						
	Кровля						
5	Полы						
6	Проёмы оконные						
	Проёмы дверные						
7	Наружная отделка						
	Архитектурное оформление						
	Внутренняя отделка						
8	Центральное отопление						
	Печное отопление						
	Водопровод						
	Канализация						
	Горячее водоснабжение						

	Вентиляция					
	Газоснабжения					
	Мусоропровод					
	Ванны с газовой колонкой					
	Ванны с дровяной колонкой					
	Ванны с горячим водоснабжением					
	Радио					
	Телефон					
	Телевидение					
	Лифты					
	Электроплиты					
	Электроснабжение					
9	Прочие работы					

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8) *100/ удельный вес (гр. 6)

%износа, определен на

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литера		Наименование части	
Этажность		Сборник	Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	Наружные и внутренние капитальные стены						
	Перегородки						
3	Перекрытия чердачные						
	Перекрытия междуэтажные						
	Перекрытия подвальные						
4	Крыша (конструкция)						
	Кровля						
5	Полы						
6	Проемы оконные						
	Проемы дверные						
7	Наружняя отделка						
	Архитектурное оформление						
	Внутренняя отделка						
8	Центральное отопление						
	Печное отопление						
	Водопровод						
	Канализация						
	Горячее водоснабжение						

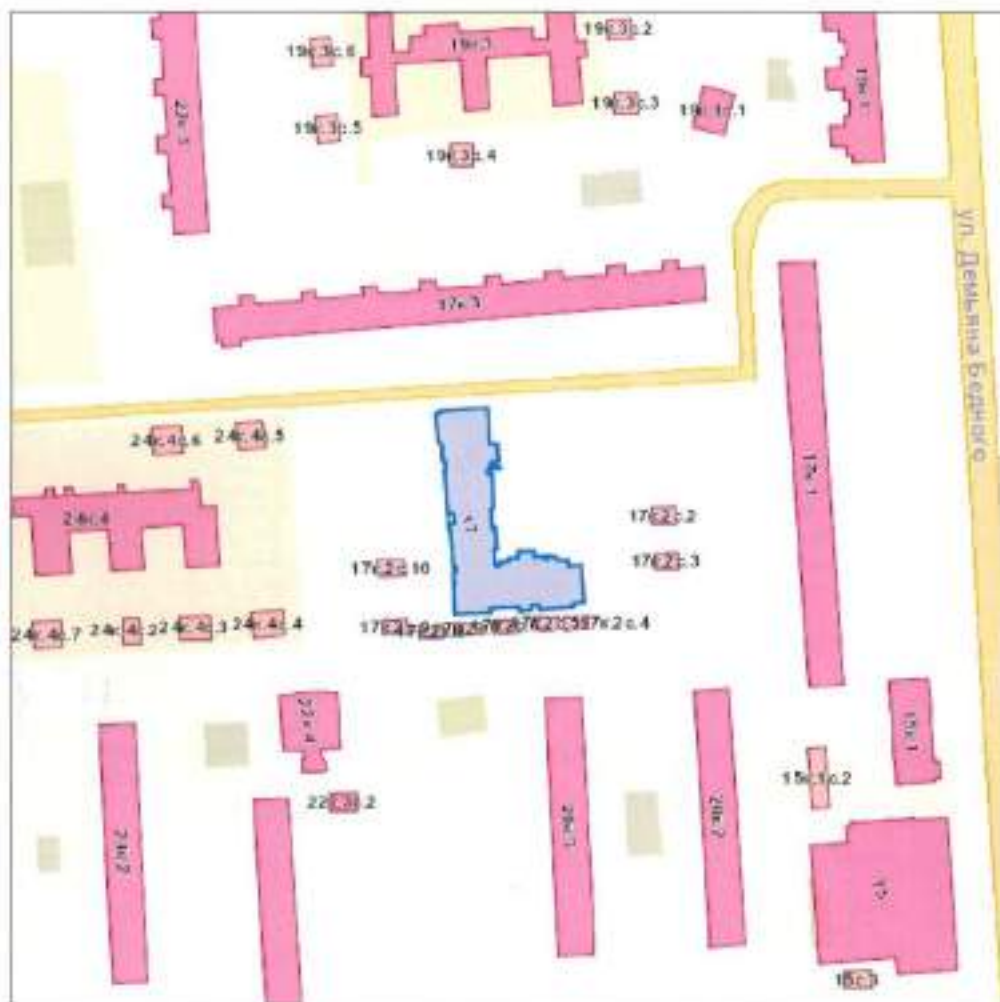
	Вентиляция				
	Газоснабжение				
	Мусоропровод				
	Ванны с газовой колонкой				
	Ванны с дровяной колонкой				
	Ванны с горячим водоснабжением				
	Радио				
	Телефон				
	Телевидение				
	Лифты				
	Электроплиты				
	Электроснабжение				
9	Прочие работы				

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 8) * 100/ удельный вес (гр. 6)

% износа, определен на

VII. Ситуационный план

Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Хорошево-Мневники, улица Демьяна Бедного, дом 17



Масштаб 1:2000

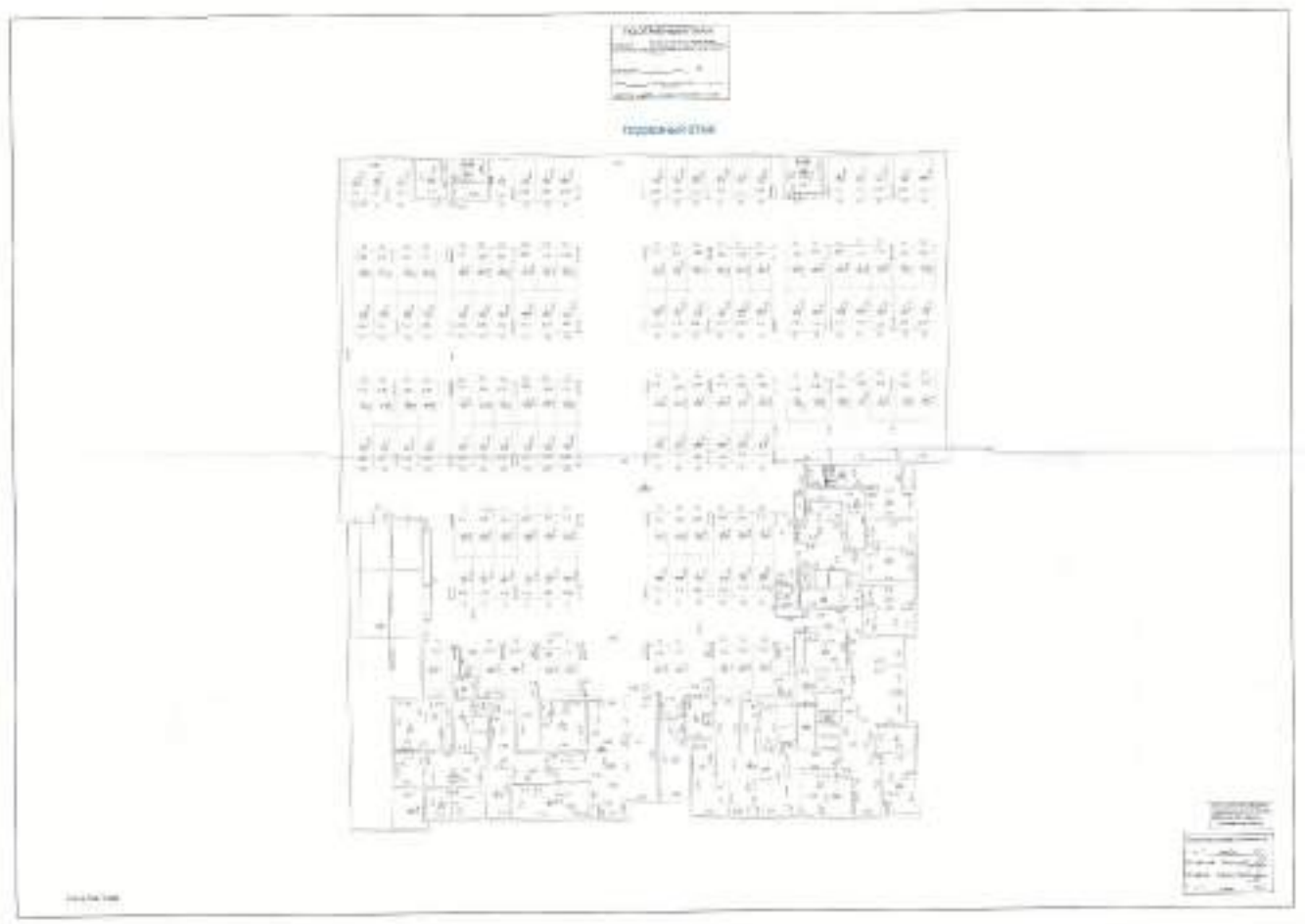
Контур объекта

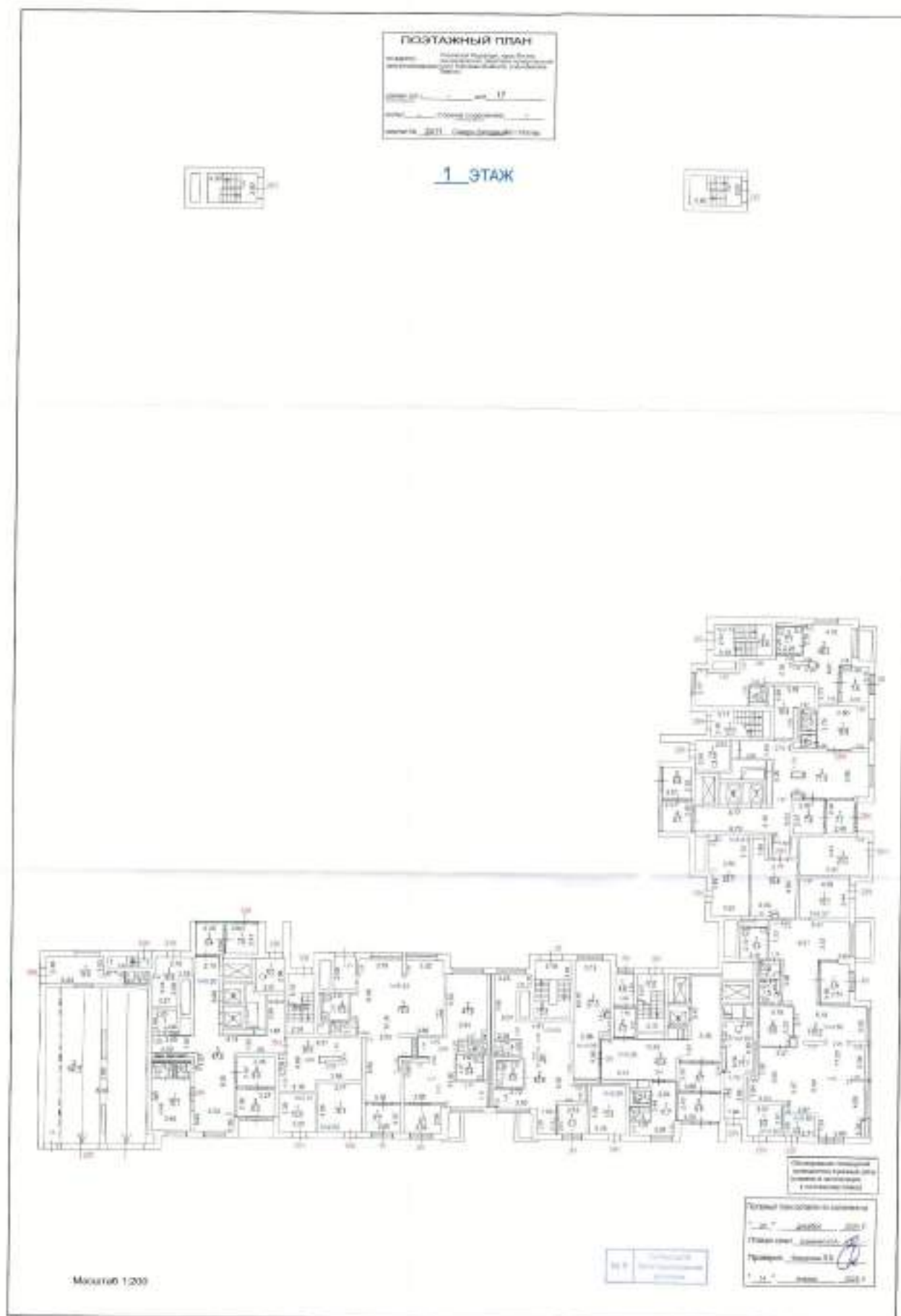
Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 4 листов

№ 9
г. Москва
Территориальное управление

Л.В. Федосин

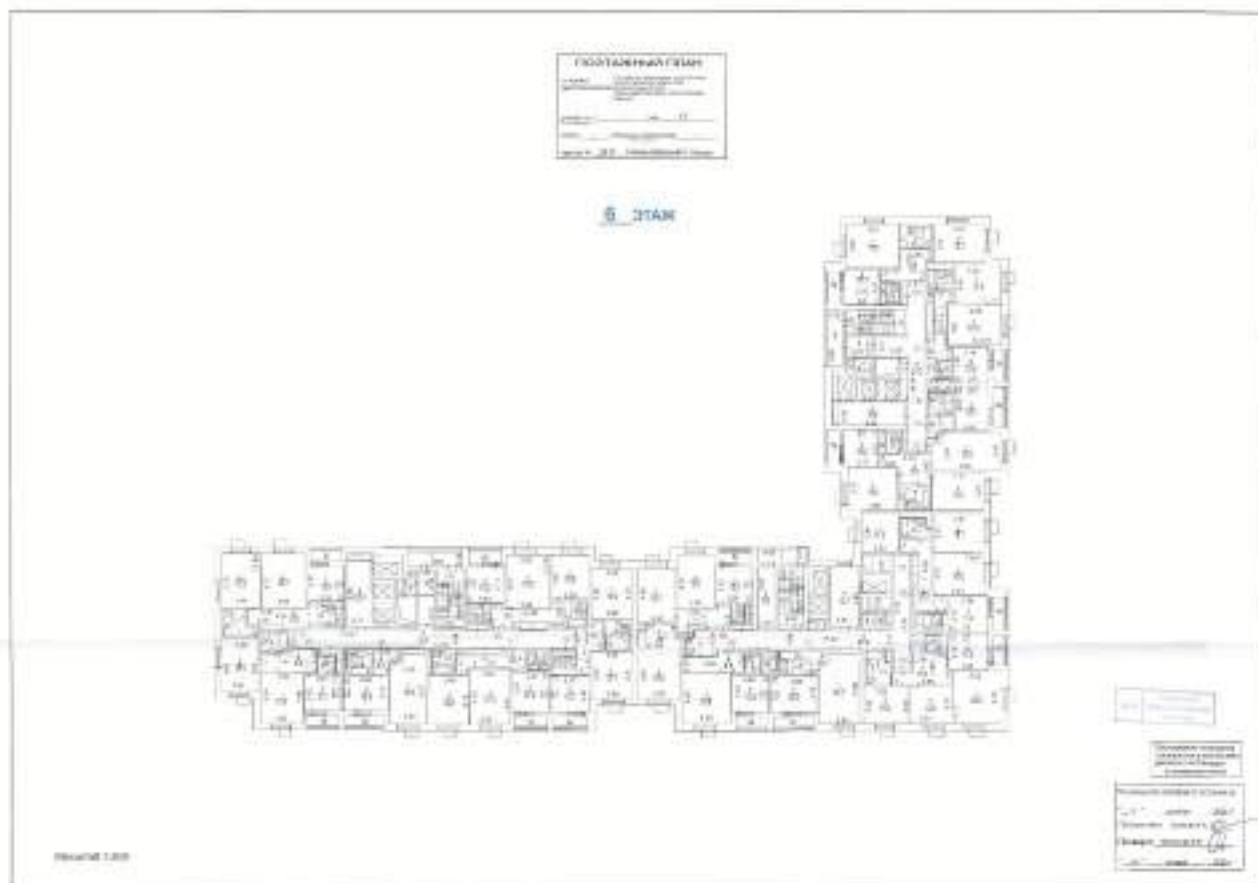
страница 14









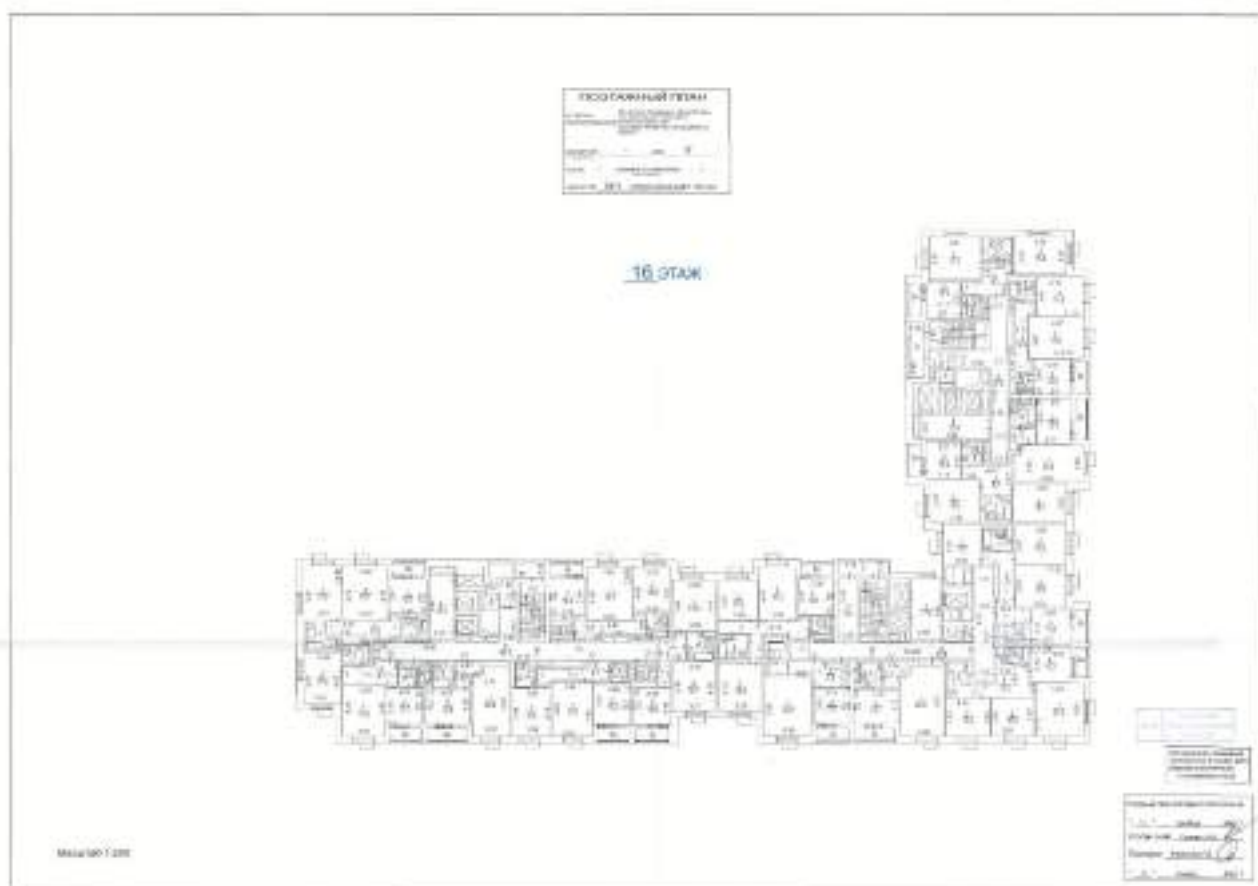




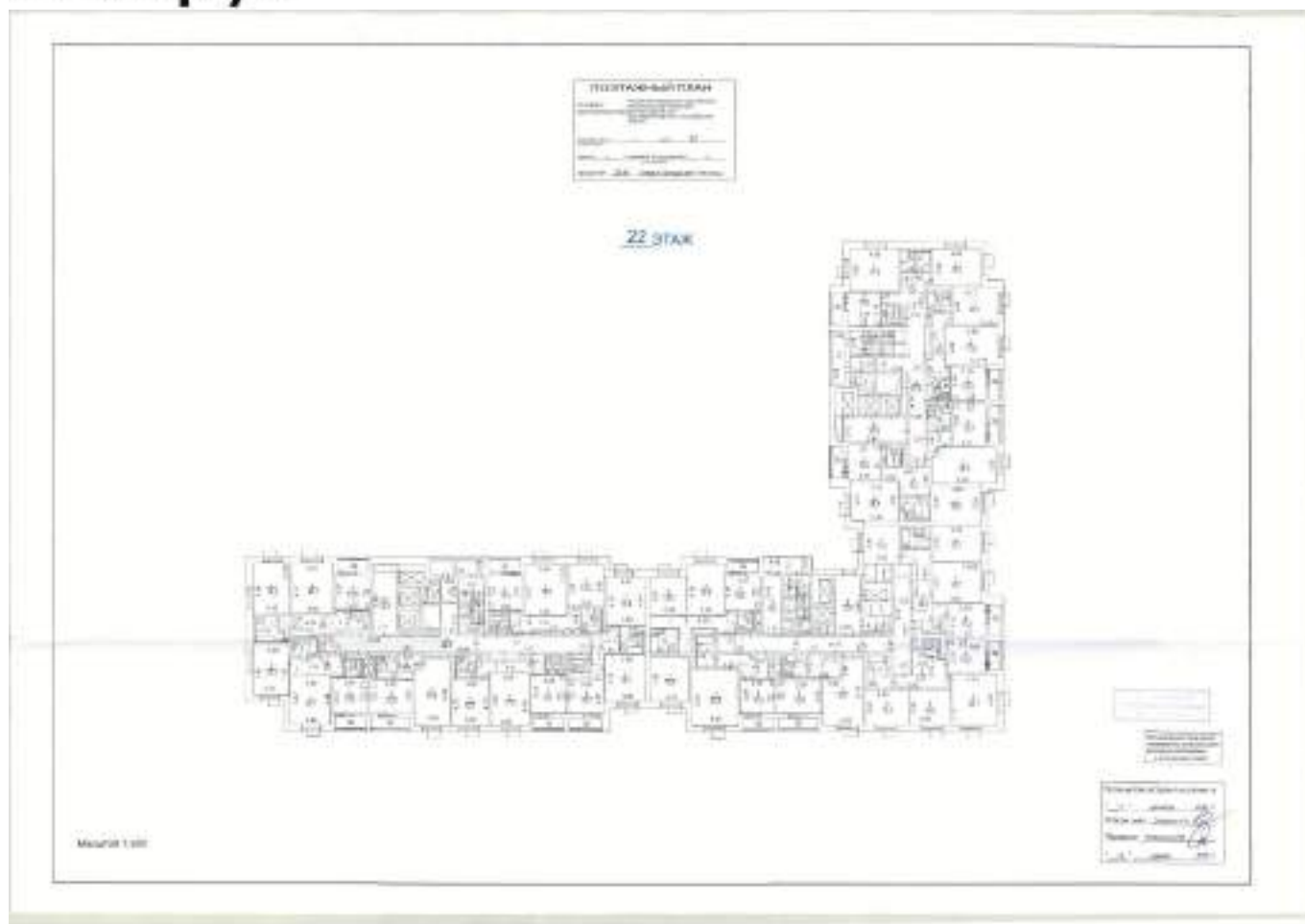




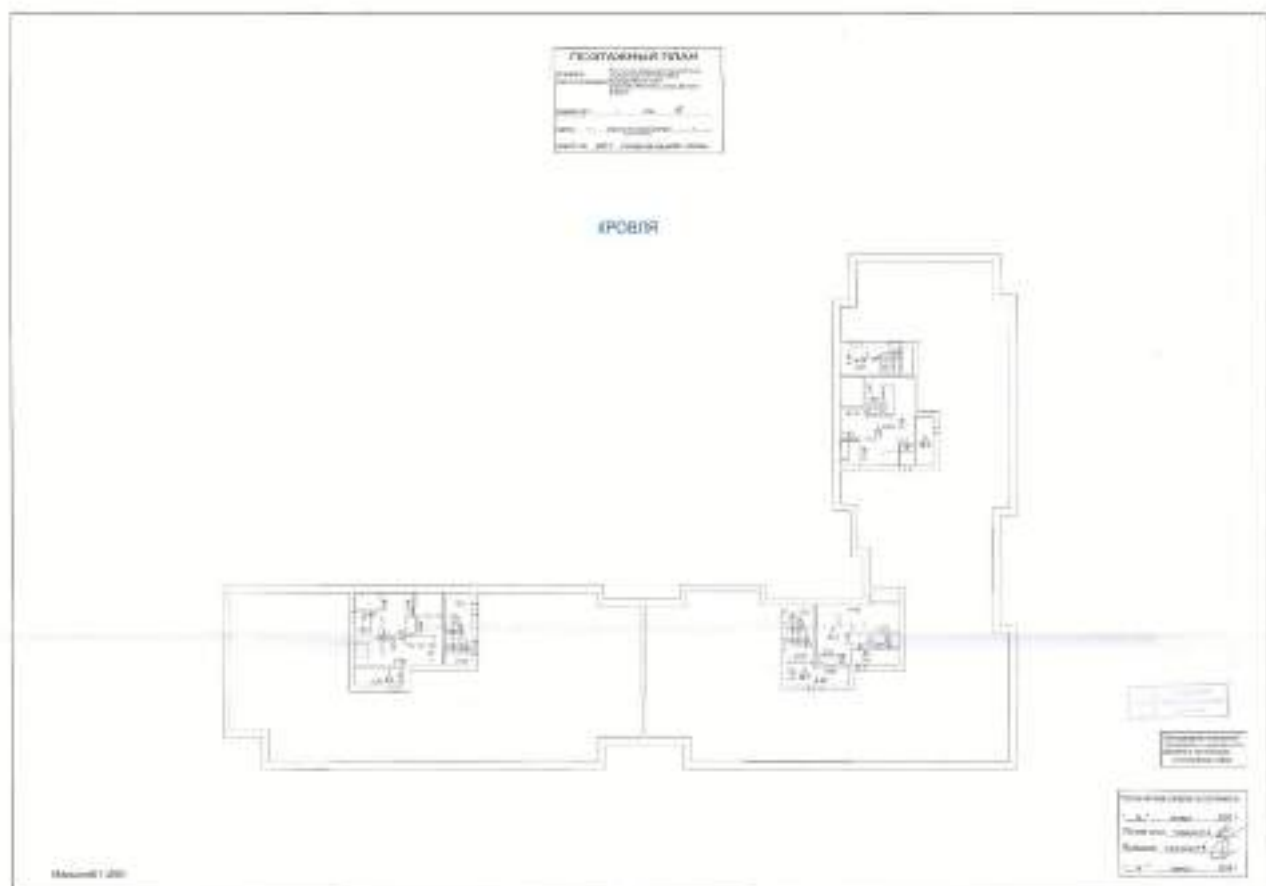












ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Продается машиноместо, 12,5 м²

Москва, ЦАО и в Восточном Митинском районе (Панфиловский район), 20-й квартал
 15-й проезд Офицерский, д. 1-а, стр. 1
 Парковка: подземная, охраняемая, с 2020 г. в собственности
 15-й проезд Офицерский, д. 1-а, стр. 1



 Площадь: 12,5 м²  Район: Подземный  Тип: Машиноместо

2 500 000 Р

Свяжитесь с менеджером прямо сейчас

Позвоните или напишите

Номер: +7 915 000 0000

Цена за м²: 200 000 Р/м²

+7 923 070-51-68

Нужно только для личного пользования?

Есть возможность продать, купить, сдать в аренду?

Написать

Свяжитесь с менеджером

 ID: 2028617  Документы готовы

НКО «О Революции»

Самый активный из 14 000 бизнес-активов в Москве по продажам. Бизнес в 2020 году. 9 лет. Бизнес 20-40000



Продается машиноместо, 15,4 м²

Москва, ЦАО и в Восточном Митинском районе (Панфиловский район), 20-й квартал
 15-й проезд Офицерский, д. 1-а, стр. 1
 Парковка: подземная, охраняемая, с 2020 г. в собственности
 15-й проезд Офицерский, д. 1-а, стр. 1



 Площадь: 15,4 м²  Район: Машиноместо

3 690 000 Р

Свяжитесь с менеджером прямо сейчас

Позвоните или напишите

Номер: +7 916 416-15-91

Цена за м²: 239 545 Р/м²

+7 916 416-15-91

Нужно только для личного пользования?

Есть возможность продать, купить, сдать в аренду?

Написать

Свяжитесь с менеджером

Свяжитесь с менеджером

Александр Гусев

Свяжитесь с менеджером

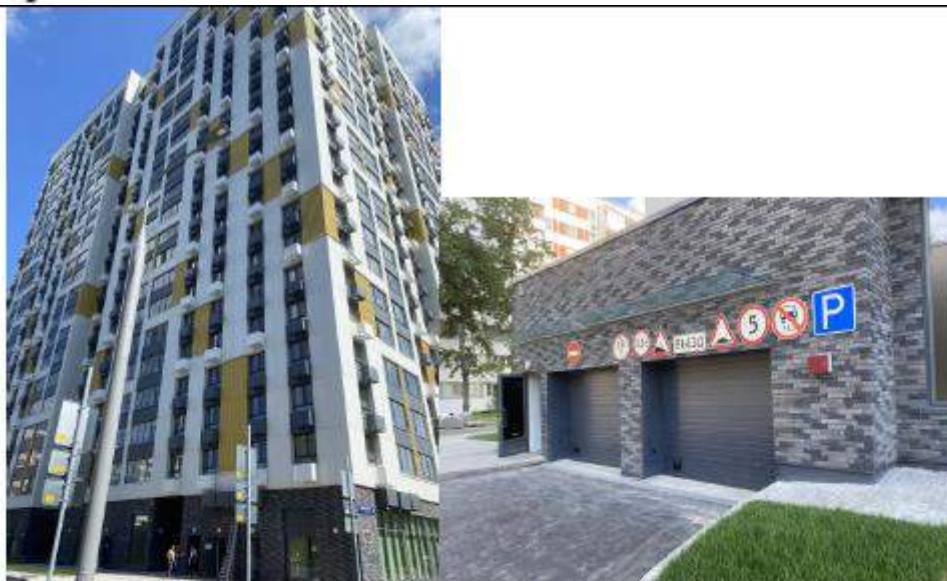
Вопросы: 18 лет  ID: 2028617

Вопросы: 18 лет  ID: 2028617

Михаил Власов

Свяжитесь с менеджером

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Адресная таблица



Внутренние фото

