ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»
123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр Оценки собственности»
Чижова О. В.

О Т Ч Е Т № КПУГС/ОЦ/26/77-3-1

об оценке нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:16:0010105:40051, 77:16:0010105:40058, 77:16:0010105:40059, 77:16:0010105:40060, 77:16:0010105:40061, 77:16:0010105:40048, 77:16:0010105:40049, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3

Дата проведения оценки: 25 августа 2026 года

Дата составления отчета: 01 сентября 2026 года

Заказчик: КП «УГС»

Исполнитель: ООО «ЦОС»

М О С К В А
2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Оценки собственности»
123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. Тел.: (499) 250-00-70, факс: (499) 250-00-73
ИНН 7704205198, КПП 770301001, БИК 044525225, ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

г. Москва 01 сентября 2026 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение на 2 страницах подготовлено ООО «ЦОС» в соответствии с договором № КПУГС/Оц/26/77 от 04.08.2026г. на оказание услуг по оценке и Заданием на оценку №3 от 25.08.2026 г.

Объектом оценки являются нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:16:0010105:40051, 77:16:0010105:40058, 77:16:0010105:40059, 77:16:0010105:40060, 77:16:0010105:40061, 77:16:0010105:40048, 77:16:0010105:40049, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № КПУГС/ОЦ/26/77-3-1 от 01 сентября 2026 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что итоговая[1] величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	77:16:0010105:40051	95,3	**20 886 000**
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	77:16:0010105:40058	148,2	**25 240 000**
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	77:16:0010105:40059	116,7	**20 618 000**
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	77:16:0010105:40060	94,4	**17 202 000**
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:40061	102,9	**18 538 000**
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:40048	68,6	**15 799 000**
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105:40049	71,9	**16 442 000**

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности

[1] Согласно заданию на оценку, итоговая величина рыночной стоимости представлена в виде числа без указания интервала значений.

в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО I-VI, утверждённых приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (в действующей редакции).

Генеральный директор
ООО «ЦОС» _____ **Чижова О. В.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....6
2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....8
2.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения....8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ....9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....12
4.1. Сведения о заказчике оценки....12
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора....12
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор....12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....14
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....15
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки....15
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки....15
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке....15
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки....16
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости....17
7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ, СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ....18
7.1. Этапы процесса оценки....18
7.2. Содержание отчета об оценке....18
8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....20
8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки....20
8.2. Местоположение объекта оценки....20
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки....24
8.4. Имущественные права на объект оценки....32
8.5. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки....32
8.6. Анализ обременений объекта оценки....33
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ....34
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки....34
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект....41
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, указание интервала значений цен....43
9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов....46
9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта....54
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....55
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....57
11.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке....57
11.2. Подходы к оценке....57
11.2.1. Затратный подход при оценке недвижимого имущества....57
11.2.2. Сравнительный подход при оценке недвижимого имущества....60
11.2.3. Доходный подход при оценке недвижимого имущества....62

11.3. Выбор подходов для оценки объекта оценки.....65
11.4. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.....68
11.4.1. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....68
11.4.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....98
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ 217
13. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 219
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 220
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 221
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....396
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 408

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	**№ п/п**	**Адрес**	**Кадастровый номер**	**Площадь, кв.м**
	1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	77:16:0010105:40051	95,3
	2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	77:16:0010105:40058	148,2
	3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	77:16:0010105:40059	116,7
	4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	77:16:0010105:40060	94,4
	5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:40061	102,9
	6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:40048	68,6
	7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105:40049	71,9
	г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности. Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (ИНН: 7719272800) владеет объектом оценки на праве оперативного управления..			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты оценки составных частей не имеют			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Все количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в п.8.3 данного Отчета			
Существующие имущественные права на объект оценки	г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности. Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (ИНН: 7719272800) владеет объектом оценки на праве оперативного управления..			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Право собственности. Ограничения (обременения) прав – не зарегистрировано.			

отношении каждой из частей объекта оценки	
Правообладатель	КП «УГС»
Иные расчетные величины	Отсутствуют
Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Российский рубль
Цель оценки	Для купли-продажи в соответствии с ГК РФ
Указание на соответствие ФЗ-135	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	В соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25 августа 2026 г.
Специальные допущения	Отсутствуют. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Иные существенные допущения	Отсутствуют. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничение оценки	Отсутствуют. Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в форме электронного документа
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписки из ЕГРН от 30.01.2026г.; - Выписки из ЕГРН от 31.01.2026г - Экспликация; - Поэтажный план; - Технический паспорт; - Справка о балансовой стоимости; - Письмо-представление от 01.09.2026
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	Отсутствуют
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Форма представления итоговой стоимости	При использовании программы MS Excel расчеты выполнять с настройкой режима «задать указанную точность» (также обозначается как «точность как на экране»). Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за каждый объект недвижимости с НДС.

2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №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)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

3. Кроме того, соблюдаются требования стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», членом которой является оценщик.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России отсутствуют.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (Приложение 3 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200), в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Специальные допущения отсутствуют.

Настоящий отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
3. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта оценки. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений.
4. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

9. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

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

11. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца (арендодателя). В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца (арендодателя), как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца (арендодателя) полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

12. В Отчете приводится итоговая величина стоимости без указания интервала.

13. Согласно ФСО № 7, п. 5 в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

    Осмотр объекта оценки является одним из способов получения информации о нем (ФСО «Процесс оценки (ФСО III)». п. 11). В рамках осмотра оценщик получает информацию о фактическом наличии объекта, количественно-качественных характеристиках объекта и его элементов, заметных на визуальном уровне, без проведения инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого имущества*.

    (*) Согласно п.2 ФСО № III, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

    Осмотр проведен 25 августа 2026 года.

    Документация на объект оценки и рыночные источники данных являются основными способами получения информации в рамках данной оценки.

    Для проведения оценки оценщику были предоставлена правоудостоверяющая и техническая документация на объект оценки (свидетельства о регистрации прав собственности, технические документы), которые позволяют делать выводы о наличии, составе и качественных характеристиках объекта

14. При проведении оценки оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

15. В соответствии с Заданием на оценку расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel, с использованием функции «точность как на экране».

16. Реализация объектов недвижимого имущества (аренда или продажа) является облагаемой НДС операцией согласно ст.146 НК РФ. Таким образом, планируемая сделка принимается стандартной, т.е. при переходе прав на объект от арендодателя к арендатору/от продавца к покупателю возникает НДС. Если Арендодатель/собственник является плательщиком НДС, то, невзирая на систему налогообложения арендатора, НДС будет включен в ставку/цену. Если арендодатель/собственник на УСН, то это не значит, что объект недвижимости будет выставлен на открытом рынке на 22% дешевле, чем остальные, потому что возможность

получения налогового вычета по НДС арендатором/покупателем не изменит величину арендной ставки/цены и не может являться предметом торга, так как на прямую не относится к объекту аренды/собственности. Таким образом, арендные ставки/цены объектов-аналогов в дальнейших расчётах принимаются с учётом общей системы налогообложения, т.е. с учетом НДС.

17. В соответствии с ФСО № VI, п. 8: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации».

Таким образом, информация из сети «Интернет» не всегда содержит данные о дате публикации. В рамках настоящего отчета вся информация из сети «Интернет» была получена в период проведения оценки и создания Отчета и является актуальной на дату оценки.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Казённое предприятие
Полное наименование	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037719025376, дата присвоения ОГРН: 19 мая 2003 г.
Адрес местонахождения	127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5
Почтовый адрес	127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Пахотина Наталья Вячеславовна
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, эт. 4, пом. XXXIV ком 3-8
Контактный телефон	+7 (499) 250-00-70
Адрес электронной почты	info@valcenter.ru
Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, эт. 4, пом. XXXIV ком 3-8
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство №723 от 14.10.2015г. Ассоциации СРОО «СВОД», 620100, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13. Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от 20 мая 2013 года. Тел.: 8-800-333-87-38, e-mail: info@srosvod.ru, официальный сайт: www.srosvod.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 0991R/776/50917/25-01, страховщик – акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»), срок действия с 01.01.2026 по 31.12.2028. Страховая сумма 31 000 000,00 (Тридцать один миллион) руб.
Сведения о наличие у оценщика квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №037844-1 от 03.06.2024, действует до 03.06.2027. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №047579-2 от 16.05.2025, действует до 16.05.2028. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №046875-3 от 14.02.2025, действует до 14.02.2028.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Пахотина Наталья Вячеславовна 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 Пахотина Наталья Вячеславовна 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 Пахотина Наталья Вячеславовна 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.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700560656
Дата присвоения ОГРН	21.12.2002
Адрес местонахождения	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, эт. 4, пом. XXXIV ком 3-8

Почтовый адрес	123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, эт. 4, пом. XXXIV ком 3-8
Телефон, факс	(499)250-00-71, (499)250-00-72, (499)250-00-73
Электронная почта	info@valcenter.ru
Сайт в сети Интернет	www.valcenter.ru
Страхование ответственности	Страховой полис № 0991R/776/51340/23, страховщик – акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»), срок действия с 31.12.2023 по 31.12.2026. Страховая сумма 1 100 001 000 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения работ по оценке другие специалисты и организации не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки:

- Договор № КПУГС/Оц/26/77 от 04.08.2026г.;
- Задание на оценку №3 от 25.08.2026г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	77:16:0010105:40051	95,3
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	77:16:0010105:40058	148,2
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	77:16:0010105:40059	116,7
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	77:16:0010105:40060	94,4
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:40061	102,9
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:40048	68,6
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105:40049	71,9

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный, подход, руб.
Весовой коэффициент	50,0%	50,0%	0,0%
Нежилое помещение, общей площадью 95,3 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40051), расположенное по адресу: РРоссийская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	21 182 000,00	20 590 000,00	Не применялся (обоснован отказ)
Нежилое помещение, общей площадью 148,2 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40058), расположенное по адресу: РРоссийская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	25 625 000,00	24 854 000,00	Не применялся (обоснован отказ)
Нежилое помещение, общей площадью 116,7 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40059), расположенное	20 962 000,00	20 274 000,00	Не применялся (обоснован отказ)

Подходы	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный, подход, руб.
по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н			
Нежилое помещение, общей площадью 94,4 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40060), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	17 562 000,00	16 842 000,00	Не применялся (обоснован отказ)
Нежилое помещение, общей площадью 102,9 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40061), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	18 876 000,00	18 200 000,00	Не применялся (обоснован отказ)
Нежилое помещение, общей площадью 68,6 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40048), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	16 060 000,00	15 538 000,00	Не применялся (обоснован отказ)
Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40049), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	16 708 000,00	16 176 000,00	Не применялся (обоснован отказ)

Источник: расчет Оценщика

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	77:16:0010105:40051	95,3	**20 886 000**
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	77:16:0010105:40058	148,2	**25 240 000**
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	77:16:0010105:40059	116,7	**20 618 000**
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	77:16:0010105:40060	94,4	**17 202 000**

5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:40061	102,9	**18 538 000**
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:40048	68,6	**15 799 000**
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105:40049	71,9	**16 442 000**

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в настоящем отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ, СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

7.1. Этапы процесса оценки

В соответствии с федеральным стандартом оценки III «Процесс оценки», основными этапами процесса оценки являются:

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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179).
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.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

7.2. Содержание отчета об оценке

В соответствии с федеральным стандартом оценки VI «Отчет об оценке» в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

1. Дата составления и порядковый номер отчета.
2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.
3. Информация, содержащаяся в задании на оценку.
4. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе: фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.
5. Сведения о заказчике оценки:
   - фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;
   - реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо.
6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и

(или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения).

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона.
8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;
9. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.
10. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.
11. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.
12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:
    - последовательность определения стоимости объекта оценки,
    - обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов;
    - отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать;
    - процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;
    - согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.
14. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа.
15. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:16:0010105:30313, 77:16:0010105:30305 и 77:16:0010105:30317, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 12, корпус 1.

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:
- Выписки из ЕГРН от 30.01.2026г.;
- Выписки из ЕГРН от 31.01.2026г.;
- Экспликация;
- Поэтажный план;
- Технический паспорт;
- Справка о балансовой стоимости;
- Письмо-представление от 01.09.2026

Оценщику были предоставлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Вся предоставленная информация подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Таким образом, предоставленная Оценщику информация считается достоверной.

Проведенный анализ документов, предоставленных Заказчиком, показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеется вся необходимая информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соответствует имуществу, указанному в предоставленных документах. Таким образом, Заказчиком была предоставлена вся необходимая для проведения оценки объекта оценки существенная информация, которую следует признать достаточной и достоверной.

Помимо предоставленной Заказчиком информации, исходя из необходимости сбора полной информации о рынке, существенной для оценки объектов применяемыми методами и подходами, в настоящем отчёте использованы также иные необходимые для оценки данные, полученные из общедоступных средств массовой информации, и собственная база данных оценщика.

По результатам анализа перечня предоставленных документов, Оценщиком сделан вывод о том, что предоставленные документы позволяют установить количественные и качественные характеристики объекта оценки.

8.2. Местоположение объекта оценки

Описание г. Москвы[2]

Географическое положение

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 13,3 млн. человек (2026), самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22 место среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва – важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурныйи научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 г. в столице работает метрополитен.

[2] Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино – из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскаленного асфальта.

Административно-территориальное деление

Согласно правовым актам г. Москвы, в состав территории города входят:
- территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД);
- территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный);
- п. Акулово и Восточный;
- п. Некрасовка;
- п. Рублево (с деревней Мякинино);
- п. Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе п. Толстопальцево и д. Толстопальцево;
- поселки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть г. Щербинка);
- деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка;
- г. Зеленоград;
- территории, включенные в состав города Зеленограда, с населенными пунктами;
- п. Малино;
- п. Алабушево (часть);
- деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на 12 административных округов.

Рисунок 1. Схема расположения административных округов г. Москвы



Административные округа Москвы:
1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

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

Юго-Восточный административный округ[3]

Юго-Восточный административный округ г. Москвы является одним из двенадцати столичных округов. В его территорию входят 12 районов Москвы. Площадь ЮВАО составляет 117,56 кв. км, что на карте Москвы занимает около 11% всей столицы. На его территории проживает более 1,3 миллиона человек, что делает этот округ пятым в Москве по количеству населения.

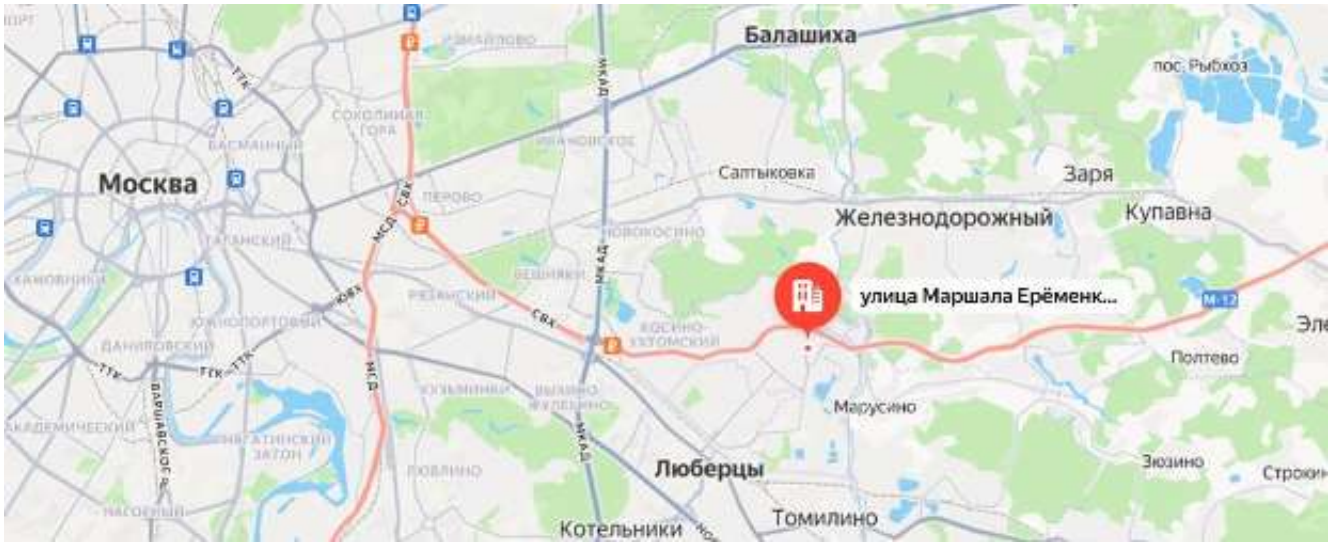
ЮВАО г. Москвы на северо-восточной стороне ограничен Казанским направлением Московской ЖД, на юго-западной - долинами Москвы-реки и реки Яузы. С юго-восточной и восточной стороны его территория выходит за пределы МКАДа. На территории Юго-Восточного округа располагается мощный промышленный потенциал, который ориентирован в основном на машиностроение, металлургию, нефтепереработку и химическую отрасль. Всего в ЮВАО работают около 14 тыс. предприятий, которые обеспечивают более 100 тыс. рабочих мест. Несмотря на то, что территория ЮВАО имеет множество зеленых зон, экологическая ситуация в округе не самая благоприятная. Поэтому цены на недвижимость здесь ниже, чем в других округах Москвы. В округе находится множество уникальных архитектурных и исторических памятников: часовни, храмы, соборы. Дворцово-парковый ансамбль «Кузьминки», расположенный здесь, даже находится в списке объектов мировой культуры ЮНЕСКО.

Соседние округа: ВАО, ЦАО, ЮАО

Объекты оценки расположены по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3.

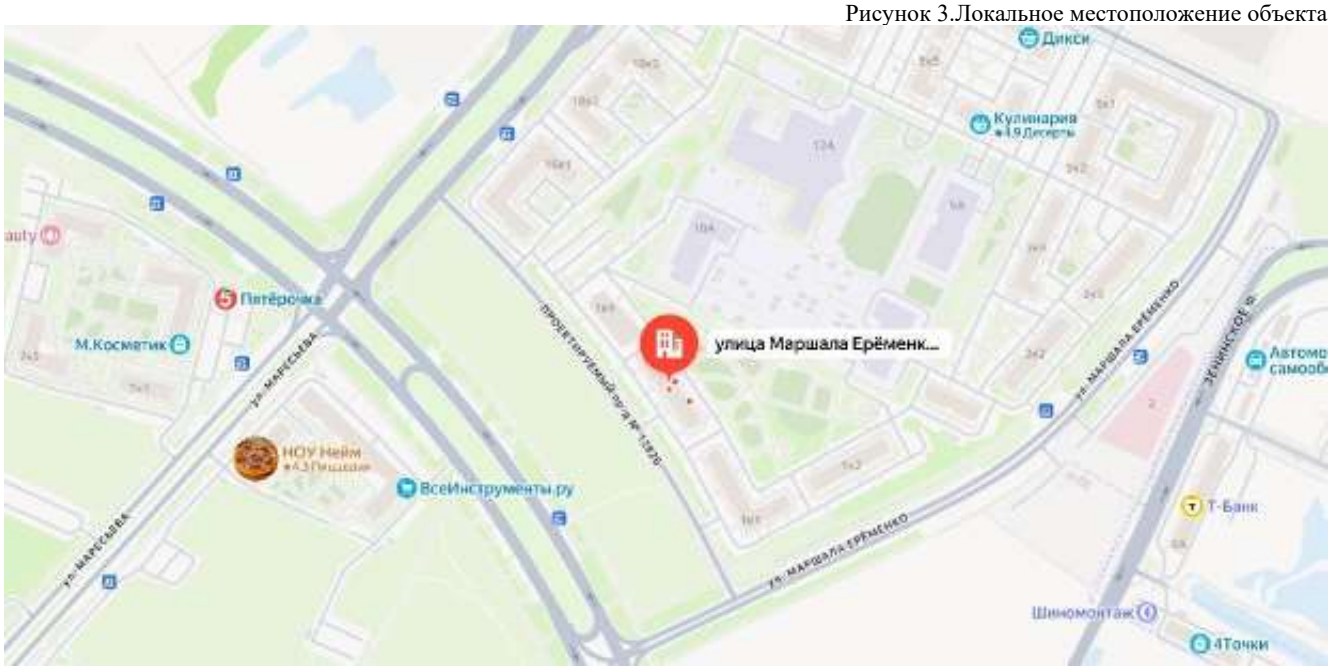
[3] Источник: https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao.html

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



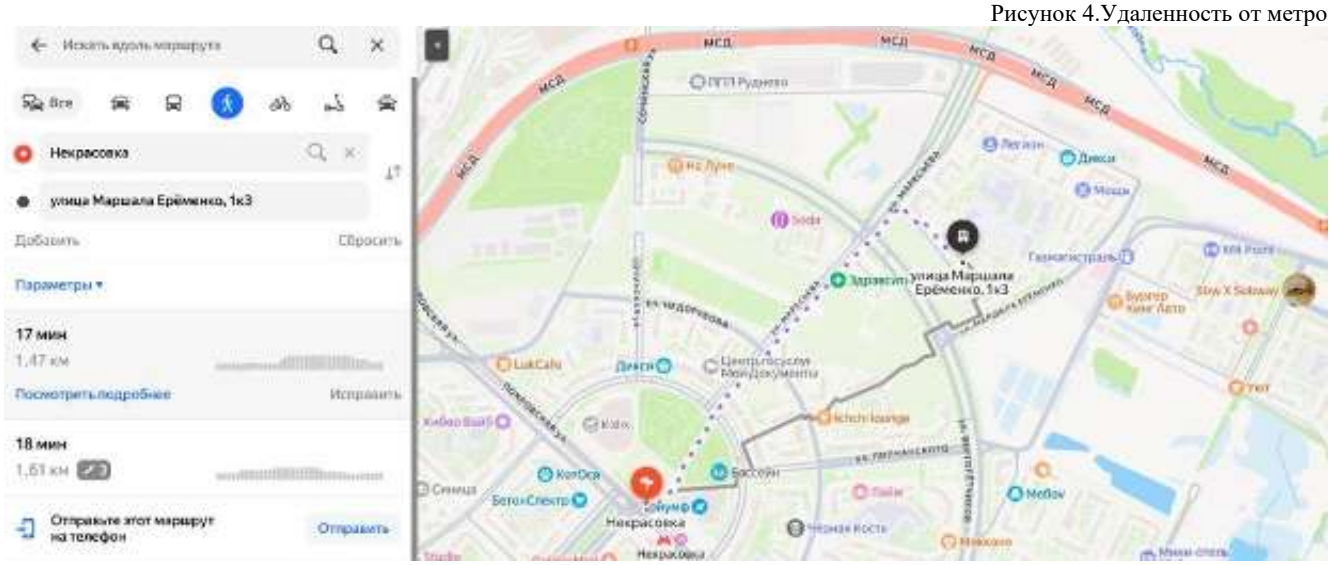
Источник информации: https://yandex.ru/maps

Рисунок 3.Локальное местоположение объекта



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

Рисунок 4.Удаленность от метро



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

Общая характеристика местоположения оцениваемого объекта представлена ниже в таблице.

Таблица 2. Описание местоположения объекта капитального строительства в котором расположены объекты оценки

Показатель	Значение
Адрес объекта	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3
Округ	ЮВАО
Район	Некрасовка
Территориальное расположение	до 10 км. от МКАД
Особенности локального местоположения	1 линия
Удаленность от метро	17 мин. пешком
Плотность застройки	Высокая
Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая
Характеристики доступности	Транспортная доступность хорошая
Наличие и тип парковки	Стихийная

Источник: анализ местоположения, проведенный Оценщиком

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства, в котором расположены объекты оценки

Наименование показателя	Значение
Физические характеристики здания, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения	
Тип здания	многоквартирный дом
Назначение здания	многоквартирный дом
Год постройки	2022
Этажность (без учета подземных этажей)	3-15-18
Строительный объём, куб. м	65 359
Материал стен здания	Монолитный ж/б
Физическое состояние	Хорошее
Инженерные системы	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Износ здания	25,5% (см. информацию ниже)

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком. Данные сайта https://lk.rosreestr.ru/

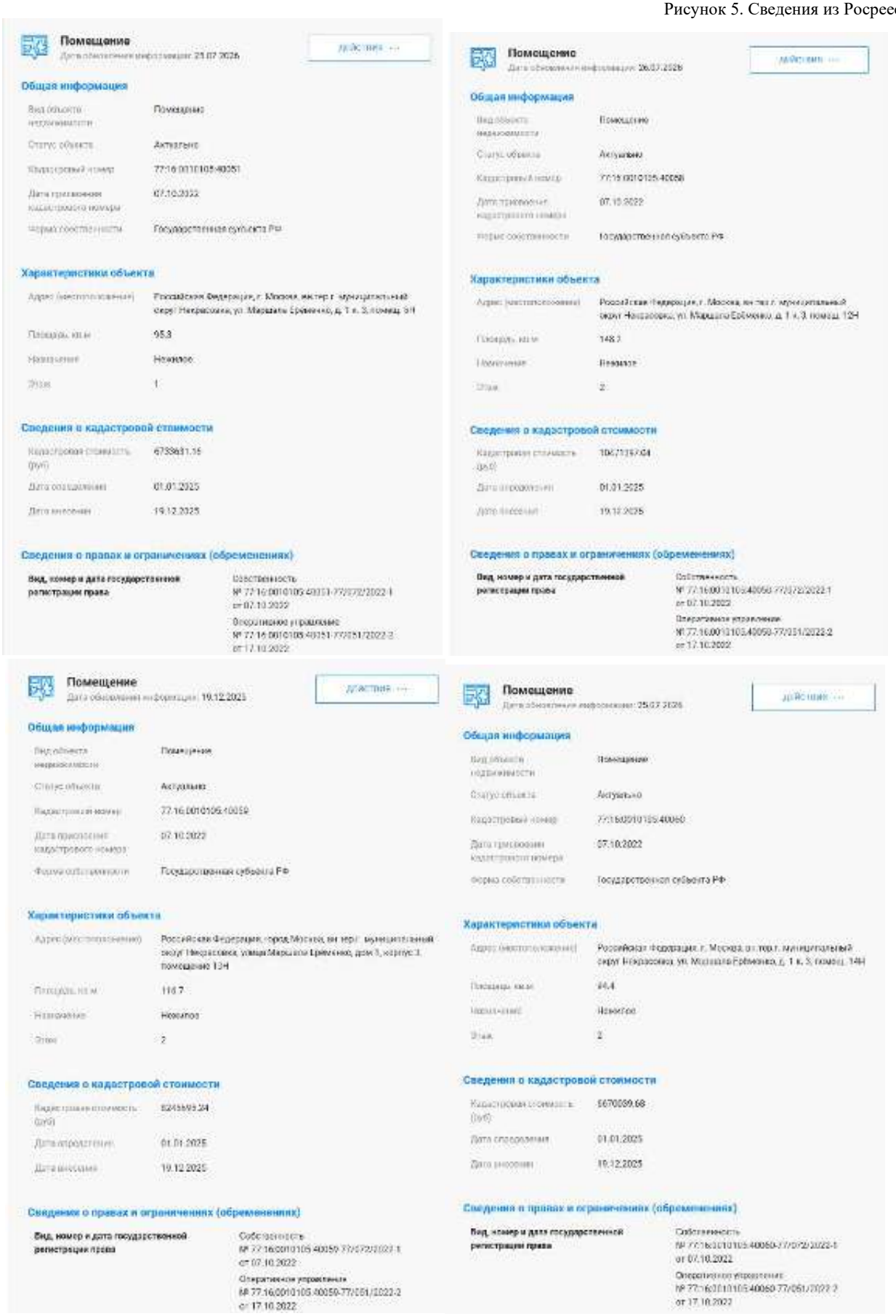
Таблица 4. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Вид прав и экономические характеристики							
Имущественные права на нежилое помещение (субъект права)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Правообладатель	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376, Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376, Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376, Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376, Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376, Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376, Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376, Юридический адрес: 127473, город Москва, Краснопролетарская ул., д. 16 стр. 2, помещ. 1/5
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 30.01.2026г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2026г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2026г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2026г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2026г.	Выписка из ЕГРН от 31.01.2026г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2026г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	77:16:0010105:40051	77:16:0010105:40058	77:16:0010105:40059	77:16:0010105:40060	77:16:0010105:40061	77:16:0010105:40048	77:16:0010105:40049
Кадастровая стоимость, руб.	6733631.16	10471397.04	8245695.24	6670039.68	7270625.88	4847083.92	5080252.68
Тип объекта	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Объект культурного наследия	Не является	Не является	Не является	Не является	Не является	Не является	Не является
Наличие защитных сооружений гражданской обороны	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Текущее использование	На дату оценки объект не используется	На дату оценки объект не используется	На дату оценки объект не используется	На дату оценки объект не используется	На дату оценки объект не используется	На дату оценки объект не используется	На дату оценки объект не используется
Балансовая стоимость, руб.	7 372 703,26	11 465 211,19	9 028 273,58	7 303 076,52	7 960 662,79	5 307 108,57	5 562 406,81

Наименование показателя	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Физические характеристики оцениваемого нежилого помещения							
Общая площадь, кв. м	95,3	148,2	116,7	94,4	102,9	68,6	71,9
Этаж расположения	Этаж №1	Этаж №2	Этаж №2	Этаж №2	Этаж №2	Этаж №1	Этаж №1
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком. Данные сайта https://lk.rosreestr.ru/

Рисунок 5. Сведения из Росреестра



Помещение

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Помещение

Статус объекта: Актуальный

Кадастровый номер: 77:16:0010105:40051

Дата присвоения кадастрового номера: 07.10.2022

Форма собственности: Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, ул. Маршала Ерёменко, д. 1 к. 3, помещ. 1Н

Площадь, кв.м: 95.3

Назначение: Нежилое

Этаж: 1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 6739681.15

Дата определения: 01.01.2025

Дата внесения: 19.12.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 77:16:0010105:40051-77/072/2022-1 от 07.10.2022; Оперативное управление № 77:16:0010105:40051-77/051/2022-2 от 17.10.2022

Помещение

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Помещение

Статус объекта: Актуальный

Кадастровый номер: 77:16:0010105:40060

Дата присвоения кадастрового номера: 07.10.2022

Форма собственности: Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, ул. Маршала Ерёменко, д. 1 к. 3, помещ. 12Н

Площадь, кв.м: 148.1

Назначение: Нежилое

Этаж: 2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 10671197.04

Дата определения: 01.01.2025

Дата внесения: 19.12.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 77:16:0010105:40060-77/072/2022-1 от 07.10.2022; Оперативное управление № 77:16:0010105:40060-77/051/2022-2 от 17.10.2022

Помещение

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Помещение

Статус объекта: Актуальный

Кадастровый номер: 77:16:0010105:40059

Дата присвоения кадастрового номера: 07.10.2022

Форма собственности: Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н

Площадь, кв.м: 116.7

Назначение: Нежилое

Этаж: 2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 8245693.24

Дата определения: 01.01.2025

Дата внесения: 19.12.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 77:16:0010105:40059-77/072/2022-1 от 07.10.2022; Оперативное управление № 77:16:0010105:40059-77/051/2022-2 от 17.10.2022

Помещение

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Помещение

Статус объекта: Актуальный

Кадастровый номер: 77:16:0010105:40060

Дата присвоения кадастрового номера: 07.10.2022

Форма собственности: Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, ул. Маршала Ерёменко, д. 1 к. 3, помещ. 14Н

Площадь, кв.м: 84.4

Назначение: Нежилое

Этаж: 2

Сведения о кадастровой стоимости

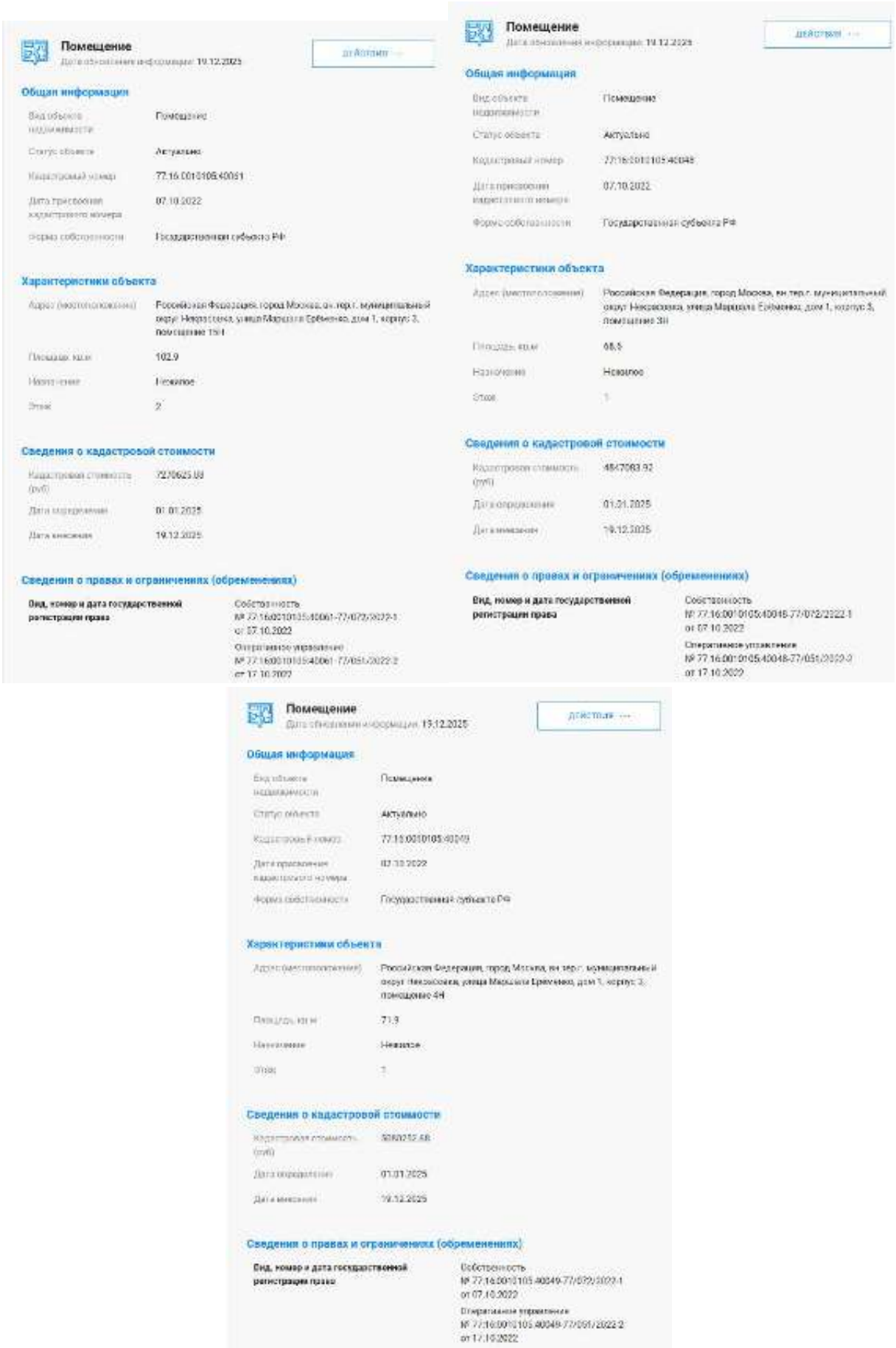
Кадастровая стоимость (руб): 5670089.68

Дата определения: 01.01.2025

Дата внесения: 19.12.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 77:16:0010105:40060-77/072/2022-1 от 07.10.2022; Оперативное управление № 77:16:0010105:40060-77/051/2022-2 от 17.10.2022



Помещение

Общая информация

Вид объекта недвижимости: Помещение

Статус объекта: Актуально

Кадастровый номер: 77:16:0010105:40049

Дата присвоения кадастрового номера: 07.10.2022

Форма собственности: Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н

Площадь, кв.м: 71.9

Назначение: Нежилое

Этаж: 1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 5092012.68

Дата определения: 01.01.2025

Дата внесения: 19.12.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность
№ 77:16:0010105:40049-77/072/2022-1
от 07.10.2022

Оперативное управление
№ 77:16:0010105:40049-77/051/2022-2
от 17.10.2022

Источник: https://lk.rosreestr.ru/

Таблица 5. Фотографии объекта оценки

Фото 1 – Фасад



Фото 2 – Фасад



Фото 3 – Фасад



Фото 4 – Фасад



Фото 5 – Внутренние помещения



Фото 6 – Внутренние помещения



Фото 7 – Внутренние помещения



Фото 8 – Внутренние помещения



Фото 9 – Внутренние помещения



Фото 10 – Внутренние помещения



Фото 11 – Внутренние помещения



Фото 12 – Внутренние помещения



Фото 13 – Внутренние помещения



Фото 14 – Внутренние помещения



Фото 15 – Внутренние помещения



Фото 16 – Внутренние помещения



Фото 17 – Внутренние помещения



Фото 18 – Внутренние помещения



Источник: данные визуального осмотра

Сведения об износе и устареваниях

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в рамках настоящего Отчета не определялся.

Табл. 8.1 Шкала экспертных оценок технического состояния

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	16 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	36 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Источник информации: МОК-Информ, http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Согласно Шкале экспертных оценок технического состояния, физический износ здания составляет 25,5%, что соответствует «хорошему» состоянию.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса. Учитывая эффективный возраст оцениваемого помещения, соответствие его физических и технических характеристик требованиям к современным зданиям административного назначения, функциональное устаревание оцениваемого объекта отсутствует.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки приведены в таблицах выше.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно фотофиксации и данным Заказчика по состоянию на дату оценки объект оценки не используется.

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

Иные факторы, кроме тех, что указаны выше, отсутствуют.

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

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

8.4. Имущественные права на объект оценки

Согласно предоставленным документам, оцениваемые помещения принадлежат КП «УГС» на праве собственности.

8.5. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости предоставлены по состоянию на 10.04.2026 г. и 15.05.2026 г.:

по состоянию на 10.04.2026

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, НДС в т.ч./руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 12, корпус 1, помещение 10П	77:16:0010105:30313	50	2 932 870,76
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 12, корпус 2, помещение 14Н	77:16:0010105:31991	87,3	4 310 359,11
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 12, корпус 5, помещение 1Н	77:16:0010105:32893	50,3	2 484 726,05
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 12, корпус 1, помещение 2Н	77:16:0010105:30305	73,6	4 317 185,77
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 12, корпус 1, помещение 14Н	77:16:0010105:30317	112	6 569 630,48
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маресьева, дом 12, корпус 2, помещение 8Н	77:16:0010105:31985	91,3	4 507 855,56
7	Москва, ул. Маресьева, д. 12, корп. 4, пом. 9н	77:16:0010105:33307	49,7	2 393 078,86

по состоянию на 15.05.2026

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:40048	68,6	5 307 108,57
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105:40049	71,9	5 562 406,81

8.6. Анализ обременений объекта оценки

Согласно данным Выпискам из ЕГРН от 30.01.2026 г. и от 31.01.2026 г. в отношении рассматриваемых нежилых помещений обременения/ограничения не зарегистрированы.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

В соответствии с п.10 ФСО №7 «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

В соответствии с п.10 ФСО №7 «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы».

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

Зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		26/25	25/24		24/23	23/22
		1 кв.	2025	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.		**214,26**	**+1,0**	**+4,9**	**+4,1**
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.		**42,6**	**-2,3**	**+8,4**	**+9,8**
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых), %	**+1,5**		**+7,4**	**+8,2**	**+6,1**

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-март 2026	Янв-март 26/25	25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		**-0,7**	**+0,9**	**+4,8**	**+5,7**
5.	Промышленное производство, индекс		**+0,3**	**+0,8**	**+4,6**	**+4,3**

6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	**1,1**	**+0,2**	**+4,9**	**-3,2**	**+0,2**
7.	Строительство всего, трлн. руб.	**2,9**	**-10,0**	**+2,5**	**+2,1**	**+9,0**
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	**34,4**	**-20,4**	**+3,0**		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	**27,6**	**-26,7**	**+1,6**	**+0,7**	**+7,5**
	- нежилых помещений, млн. кв.м.	**6,8**	**-1,5**	**+7,8**	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.	**1,6**	**+7,5**	**+3,0**	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.	**0,76**	**+18,0**	**+7,0**	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.	**2,37**	**-10,1**	**+34,3**	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	**1364,4**	**-3,4**	**-0,7**	**+0,4**	**-0,6**
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	**112,6**	**+0,6**	**-0,6**	**+6,3**	**+12,8**
9.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	**15,3**	**+3,6**	**+2,6**	**+7,2**	**+6,4**
10.	Оборот общественного питания, трлн. руб. **янв-фев**	**0,75**	**+10,9**	**+8,7**	**+9,0**	**+13,9**
11.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	**5,3**	**+3,3**	**+2,7**	**+3,3**	**+6,9**
12.	Инфляция, %					
13.	- промышленная		**-1,8**	**+1,9**	**+12,1**	**+4,0**
14.	- потребительская		**+5,9**	**+8,7**	**+9,5**	**+5,9**
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		**+8,9**	**+6,5**	**+8,5**	**+0,6**

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		Янв-февр 2026	Янв-февр 26/25, %	25/24, %	24/23, %	23/22, %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.03.2026,** млрд.руб.	**36,3**	**+4,6**	**-1,0**	**+5,4**	**+23,4**
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	**21,1**	**+10,6**	**+7,1**	**+6,6**	**+30,1**
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	**0,4**	**0,0**	**в 2,1 раза**	**+47,2**	
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.03.2026,** трлн.руб.	**149,1**	**+15,0**	**+16,9**	**+17,6**	**+23,9**
	(из них просроченная задолженность)	**0,353**	**+3,5**	**+39,3**	**-7,8**	**-1,1**
18.	Международные резервы России (ЗВР), на **27.03.2026**г:,млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	**771,7**	**+13,7**	**+25,6**	**+2,0**	**-1,7**
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь **2026** года, трлн.руб.	**-5,99**	**+57,2**	**в 1,75 раза**		
20.	Государственный внешний долг, на **01.04.2026г**., млрд. долл. США	**61,1**	**+12,3**	**+7,5**	**-2,3**	**0.0**

	Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	Ключевая ставка ЦБР с **27.04.26г.**, %	**14,5**	**16,0**	**21,0**	**6,25**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**75,34**	**77,45**	**85,75**	**61,91**
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	**106,54**	**61,96**	**87,0**	**68,36**

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге, видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к увеличению коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня механизации, автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать всё возрастающие внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Великобритании, Японии (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. В условиях снижения военно-политического влияния стран Запада, при нарастающих международных конфликтах и падении мировой логистики Россия, обладая всей необходимой энергетикой и сырьём, имеет большие возможности длительно сохранять экономическую и политическую стабильность и возможности для роста экономики и благополучия населения.

Для решения текущих задач экономики российское государство принимает меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено 794 126 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 2 % меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (812 201) (по субъектам РФ - см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	**794 126**	**812 201**	**0,98**	**736 955**	**769 557**	**0,96**
Всего по Центральному ФО:	**263 285**	**269 767**	**0,98**	**241 634**	**254 885**	**0,95**
Всего по Северо-Западному ФО:	**97 955**	**106 486**	**0,92**	**95 326**	**103 785**	**0,92**
Всего по Южному ФО:	**107 644**	**114 474**	**0,94**	**97 551**	**101 420**	**0,96**
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	**22 924**	**20 660**	**1,11**	**16 432**	**18 459**	**0,89**
Всего по Приволжскому ФО:	**119 560**	**110 441**	**1,08**	**113 641**	**106 511**	**1,07**
Всего по Уральскому ФО:	**77 768**	**81 551**	**0,95**	**72 444**	**80 416**	**0,90**
Всего по Сибирскому ФО:	**61 902**	**67 494**	**0,92**	**60 481**	**65 461**	**0,92**
Всего по Дальневосточному ФО:	**43 088**	**40 508**	**1,06**	**39 446**	**37 800**	**1,04**
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

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

новых квартир - на 7,1%,

квартир вторичного рынка – на 6,1%,

индивидуальных домов – на 4,0%,

земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,

земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%

земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,

земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,

земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,

торговых помещений и зданий – на 12,4%,

административных помещений и зданий – на 8,1%,

складских помещений и зданий – на 15,4%,

производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок. В 1 квартале 2026 года в условиях падения на 26,7% объемов ввода в эксплуатацию цены на новое жильё показали рост на 3,6% по сравнению с 4 кв. 2025 года.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Наблюдается стабилизация спроса и рост цен в 1 кв. 2026 года на 2,0%.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, хранилища, здания для обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере роста экономики, социально-культурного развития общества, развития рынка недвижимости и строительных технологий будут предъявляться повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и разумный баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в денежно-кредитной политике, в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствовало бы восстановлению деловой активности общества, стабильности доходов бизнеса и населения, финансовому оздоровлению предприятий и росту внутренних инвестиций. Как следствие, это повлекло бы восстановление экономически обоснованного спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Но, учитывая денежно-кредитную нестабильность, высокую стоимость кредитов и рост задолженности организаций, высокий и длительный уровень инфляции и волатильности рубля, отсутствие перспектив инвестирования и развития производственного бизнеса в условиях закредитованности, рынок недвижимости сохраняется и развивается в основном как альтернатива сохранения сбережений и накоплений.

В этих условиях не ожидается повышения спроса и объема сделок при незначительном

(на уровне инфляции) росте цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf,
4. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu,
5. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,
6. https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makrojekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/.

Обзор социально-экономического положения в г. Москве на 1 января 2026 года[4]

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь – декабрь 2025 г. составила 7 346,2 тыс. человек, в их числе 7 285,5 тыс. человек или 99,2% были заняты в экономике и 60,7 тыс. человек (0,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2025 г. составила 16 341 человек, из них 11 607 человек имели статус безработного, из них 9 987 человек получали пособие по безработице. На конец декабря 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В декабре 2025 г. признано безработными 3 606 человек (численность безработных увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 506 человек). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2025 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 72 человека и составила 1 258 человек.

К концу декабря 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,26 человека.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. составил 104,0%, в декабре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2025 г. – 105,9%.

В январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. индекс потребительских цен составил 107,1%, в том числе на продовольственные товары – 106,4%, непродовольственные товары – 102,4%, услуги – 111,9%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в декабре 2025 г. составила 8 703,43 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 0,7%, с декабрем 2024 г. увеличилась на 1,4%.

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

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

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в ноябре 2025 г. составила 171 302,2 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2024 г. на 13,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2025 г. составила 108,8% к уровню ноября 2024 г.

[4] https://mtuf.ru/upload/iblock/69d/69d8a4afd6ac9ec43ba48b7ad8640026.pdf?ysclid=mmglv26hk724956022

На 1 января 2026 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 116 511 единиц.

В декабре 2025 года зарегистрировано 5,6 тыс. организаций (в декабре 2024г. – 6,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,2 тыс. (в декабре 2024 г. – 5,4 тыс. организаций).

В январе-ноябре 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 7 720,5 млрд рублей (10,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 10 721,0 млрд рублей, 4,8 тыс. организаций – убыток на сумму 3 000,5 млрд рублей).

На 1 декабря 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 109 606,4 млрд рублей, из неё просроченная – 2 563,8 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2024 г. – 2,1%, на 1 ноября 2025 года – 2,4%).

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2025 г. составила 52 149,8 млрд рублей, из неё просроченная – 2,369,3 млрд рублей или 4,5 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 декабря 2024 г. – 4,0%, на 1 ноября 2025 г. – 4,7%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2025 г. составила 47 952,6 млрд рублей, из неё просроченная – 2 963,8 млрд рублей или 6,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 декабря 2024 г. – 5,4%, на 1 ноября 2025 г. – 6,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец декабря 2025 г. составила 38,0 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 16,2 млн рублей (на 29,9%).

На конец декабря 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект[5]

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделяются на четыре основные группы:

- Производственно-складская недвижимость,
- Офисно-торговая недвижимость,
- Земельные участки
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Классификация объектов коммерческой недвижимости *офисно-торгового назначения* принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. под ред. Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и представлена далее.

В справочнике приведено шесть групп объектов:

1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*). Высококлассные бизнес центры деловые, офисные центры оборудованные современными инженерными системами (климат контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с четом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

2. Офисные объекты класса С и ниже. Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

3. Торговые центры (ТЦ,ТК, ТРК) и помещения в них. Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В

[5] Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2021. под ред. Л.А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»; http://www.aup.ru/books/m491/6_3_4.htm

торгово- развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международном совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв.м.

4. Стрит-ритейл. Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположение на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг, заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. И спальные объекты - коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако для таких крупных городов как Москва и Санкт Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком, в связи с чем, на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.

5. Объекты свободного назначения. Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса.

6.1. Загородные отели. Загородные отели, базы отдыха, пансионаты кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т. д.

6.2. Специализированные спортивные объекты. Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

6.3. Культурно-развлекательные центры. Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т. д.

6.4. Объекты общественного питания. Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

6.5. Автоцентры. Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Стационарные сооружения для стоянки автомобиля можно разделить на две подгруппы:

- индивидуальные типовые гаражи
- паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин.

Паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой или боксами (ячейками). На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения. Паркинг представляет собой единое пространство с разметкой, которая указывает границы каждого места для транспорта. Отличие между машино-местом и боксом (ячейкой) в многоуровневом паркинге заключается в том, что пространство паркинга между машино-местами не делится стенами на ячейки.

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта оценки, установлено, что объект оценки относится к сегменту «Объекты свободного назначения».

Таким образом, далее будет анализироваться сегмент рынка коммерческой недвижимости свободного назначения.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, указание интервала значений цен

Офисная коммерческой недвижимости Москвы. Итоги 2025 года[6].

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА

Рынок офисной недвижимости города представлен разными форматами недвижимости: от дореволюционного фонда до современных бизнес-центров, число которых по разным классификациям составляет до 174313 единиц.

Коммерсантъ пишет, объемы ввода офисной недвижимости на горизонте ближайших двух лет будут демонстрировать снижение: по итогам 2026 года в Москве появится на 2,5–4% меньше офисов, в 2027 году этот показатель сократится на 9–23%.

Девелоперы откладывают запуск проектов из-за роста себестоимости строительства и отделки, дефицита рабочей силы и постепенно замедляющегося спроса. Объем ввода офисной недвижимости в Москве по итогам 2026 года может достичь 893 тыс. кв. м — это на 2,5% меньше год к году, - Коммерсантъ цитирует Bright Rich |CORFAC International, - Негативный тренд продолжится и в 2027 году, по итогам которого на офисном рынке российской столицы появится 813 тыс. кв. м недвижимости, что на 9% меньше год к году.

На ЦИАН пишут, общий объем сделок на рынке офисной недвижимости Москвы в 2026 году может достичь 1,48 млн кв. м, при этом около 30% придется на сделки купли продажи. В Москве имеются бизнес-центры, обращавшиеся за классификацией и классифицированные РГУД17. К классу А относятся бизнес-центры, например такие как: Белая площадь, Дукат Плейс 3, Крылатские холмы, МФК Легенда Цветного, Серебряный город.

К классу В относятся бизнес-центры: Ring park, The yard, Аннино Плаза, Аркадия, Вернадского 8, Вольт-центр, Вятка, Калейдоскоп, Каскад, Леоново, Новоданиловский Дом, Отрадный, Салют, Святогор 4.

К классу В+ относятся бизнес-центры: Cherry Tower, Nagatino i-land, Riverside Towers стр. 1, Алексеевская Башня, Аэробус, Аэропорт, Балчуг plaza и другие.

[6] Источник информации: https://irnr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%8B_%D0%B8_%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B8/current/21_1.pdf

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА

CORE.XP пишут, на конец 4 квартала 2025 года доля свободных площадей в российских торговых центрах достигла 6,2%, продолжив восходящий тренд. Рост вакансии обусловлен снижением оборотов розничной торговли, усилением сберегательной модели поведения у потребителей и увеличением доли онлайн-покупок. Районные объекты демонстрируют наиболее высокий уровень вакансии — до 15,1%.

На 2026 год консалтинговое агентство прогнозирует: Ключевым риском 2026 года станет повышение НДС до 22%. Согласно оценкам Минфина, это приведёт к увеличению инфляции примерно на 1 п.п., усилив давление на арендаторов и стимулируя дальнейшую корректировку цен для потребителей. Сохранение льготной ставки 10% обеспечит относительную устойчивость продуктов питания, аптек, товаров для детей, а также продаж книг и подарков. По прогнозу CORE.XP, в 2026 году доля свободных площадей продолжит рост и достигнет 8,3%, отражая общий спад потребительской активности и рост расходов ритейлеров.

Malina Property считают, рынок торговой недвижимости в 2026 году окончательно переходит в новую фазу стабилизации, а не демонстрирует резких изменений. Главными процессами станут переформатирование арендаторов (сокращение площадей, смена форматов, уход из слабых локаций) и увеличение средней окупаемости на 1–1,5 года из-за опережающего роста цены входа по сравнению с арендными ставками. Предложение качественных готовых помещений будет сокращаться из-за осторожности девелоперов, а базовый ценовой диапазон в Москве сместится к 600–700 тыс. рублей за квадратный метр и выше, что рынок примет как новую норму. В выигрыше окажутся помещения на первой линии в плотной жилой среде с понятным трафиком и инфраструктурным ритейлом, тогда как под давлением будут вторичные локации без среды и сложные форматы. Главными рисками года названы покупка объекта только по показателю окупаемости и без учёта сценариев его дальнейшей перепродажи или пересдачи, а итогом года станут не быстрые победы, а точные и взвешенные решения.

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВА

Mail.Финансы, ссылаясь на Российскую Газету, сообщают20, на 2026 год заявлено строительство 14 млн квадратных метров складов Спрос на склады снижается, и ставки аренды ползут вниз. При этом в следующем году ожидается еще один рекорд по объемам их строительства.

С начала нынешнего года в стране было построено 6,5 млн кв. м складов, что на 71% больше, чем за тот же период прошлого года. Из них 2,2 млн кв. м построено в Москве и Подмосковье. В целом за год, как ожидается, будут введены в строй рекордные 7 млн кв. м. Это много, подчеркивает эксперт. При этом в следующем году рекорд может быть побит. По информации экспертов, уже заявлено строительство в 2026 году 14 млн кв. м складов. Даже если половину из них не построят, все равно это будет тот же невиданный ранее объем нового строительства, что и в нынешнем году.

Коммерсантъ приводит прогноз IBC Real Estate, к концу 2026 года арендные ставки в логопарках Москвы и Подмосковья могут снизится на 5% год к году, до 10 тыс. руб. за 1 кв. м в год, следует из прогнозов консалтинговой компании. На фоне такого охлаждения рынка доля свободных площадей на складском рынке Москвы и Подмосковья в этом году может составить 5,5%, увеличившись на 4,8 процентного пункта год к году.

Далее Оценщиком самостоятельно проведен анализ цен предложений и арендных ставок помещений свободного назначения на территории г. Москвы по состоянию на дату оценки.

В таблице ниже представлены выявленные предложения по продаже объектов свободного назначения, схожих по характеристикам с объектом оценки.

Таблица 6. Выборка предложений о продаже объектов свободного назначения, схожих по характеристикам с объектом оценки на территории г. Москвы

№п.п	Местоположение	Тип объекта	Назначение	Цена предложения, руб	Площадь, кв.м	Цена предложения за 1 кв.м, руб	Источник информации
1	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	помещение	ПСН	32 500 000	119,0	273 109	https://www.cian.ru/sale/commercial/332398385/
2	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 21к4	помещение	ПСН	28 000 000	122,0	229 508	https://www.cian.ru/sale/commercial/332192563/
3	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	помещение	ПСН	30 000 000	106,00	283 019	https://www.cian.ru/sale/commercial/332398754/
4	Московская область, Люберцы, мкр. Люберцы 2015 2018, Зенино ЖК Самолет микрорайон, проезд Некрасовский, 13	помещение	ПСН	18 950 000	78,2	242 327	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/332276605/
5	Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, Лухмановская ул., 34	помещение	ПСН	27 045 000	180,3	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/318929261/
6	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2	помещение	ПСН	27 900 000	128,00	217 969	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/307490282/
	Минимальное значение					150 000	
	Среднее значение					232 655	
	Максимальное значение					283 019	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица 7. Выборка предложений об арендных ставках объектов свободного назначения, схожих по характеристикам с объектом оценки на территории г. Москвы

№п.п	Местоположение	Тип объекта	Назначение	Площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в год	Источник информации
1	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Помещение	ПСН	40,0	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/332152554/
2	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Помещение	ПСН	50,1	23 953	https://www.cian.ru/rent/commercial/330358500/
3	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Помещение	ПСН	80,2	26 185	https://www.cian.ru/rent/commercial/326056154/
4	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6	Помещение	ПСН	82,7	29 021	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/327234476/
5	Московская область, Люберцы, мкр. Люберцы 2015 2018, Зенино ЖК Самолет микрорайон, ул. Барыкина, 7к1	Помещение	ПСН	37,0	35 676	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/328239357/
6	Московская область, Люберцы, мкр. Люберцы 2015 2018, Зенино ЖК Самолет микрорайон, проезд Некрасовский, 13	Помещение	ПСН	62,7	22 800	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/332236762/
	Минимальное значение				22 800	
	Среднее значение				26 939	
	Максимальное значение				35 676	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Вывод: Оценщиком были проанализированы фактические предложения продажи и аренды объектов, схожих с объектом оценки по таким ценообразующим факторам, как назначение, местоположение, площадь, а также удовлетворяющим таким принципам, как: достаточность, достоверность, существенность, однозначность и проверяемость исходной рыночной информации.

Выборка фактических предложений аналогов, подобных исследуемому объекту, сформирована на основании анализа предложений, представленных в открытых источниках сети Интернет.

Оценщик произвел выборку предложений по продаже и аренде объектов свободного назначения, расположенных в ЮВАО г. Москвы.

Анализ фактических предложений по продаже объектов свободного назначения, показал, что уровень цен находится в диапазоне 150 000 – 283 019 руб./кв.м., без учета основных ценообразующих параметров и торга.

Анализ фактических предложений по аренде объектов свободного назначения, показал, что уровень арендных ставок находится в диапазоне 22 800 – 35 676 руб./кв.м./год, без учета основных ценообразующих параметров и торга.

Высокий разброс цен связан с различиями в местоположении объектов, ограниченном доступе, площади, состоянии внутренней отделки и других характеристиках.

Приведенный диапазон цен не учитывает индивидуальных особенностей объекта оценки. Рассчитанная стоимость объекта оценки после введения корректировок на индивидуальные параметрические отличия с подобранными объектами-аналогами может не находится в вышеуказанном диапазоне.

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

Обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, состояние отделки, площадь, этаж расположения, наличие отдельного входа и т.д;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводится обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Условия финансирования

Продажа/аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене/арендой ставке сделки.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж/аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи/аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен/арендных ставок на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровня цен/арендных ставок на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,02	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,00	0,08	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,04	0,03	0,00	0,01	0,00	0,07
5	Сельскохозяйственные здания и строения на земле сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта (с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой)	0,76	0,01	0,06	0,07	0,07	0,03
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,03	0,08	0,07	0,07	0,03
7	Комплексы (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,00	0,03	0,04	0,04	0,05	0,01
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,02	0,03	0,02	0,00

01.07.2026

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на принадлежность к объектам культурного наследия

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 44, табл. 19.

Рисунок 6.Корректирующие коэффициенты на уторговывание

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения, являющихся объектами культурного значения, к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, не являющихся таковыми	0,98	0,93	1,05

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 7.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 8. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 9. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 10. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

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

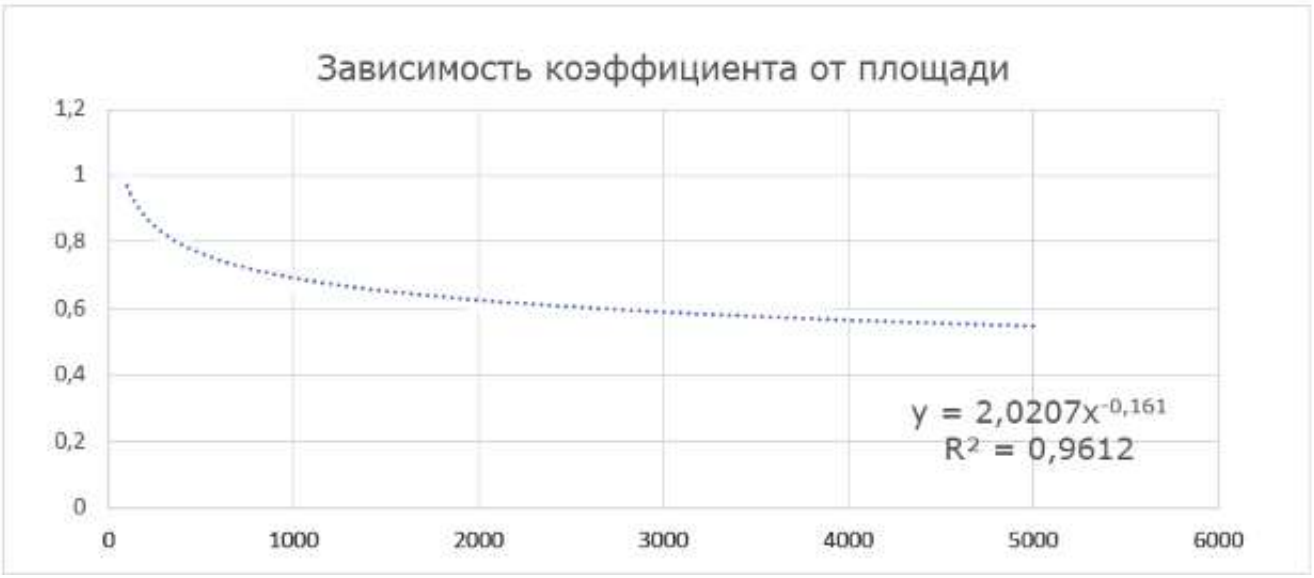
Удельная арендная ставка		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,16
	закрытый	0,86	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Общая площадь объекта

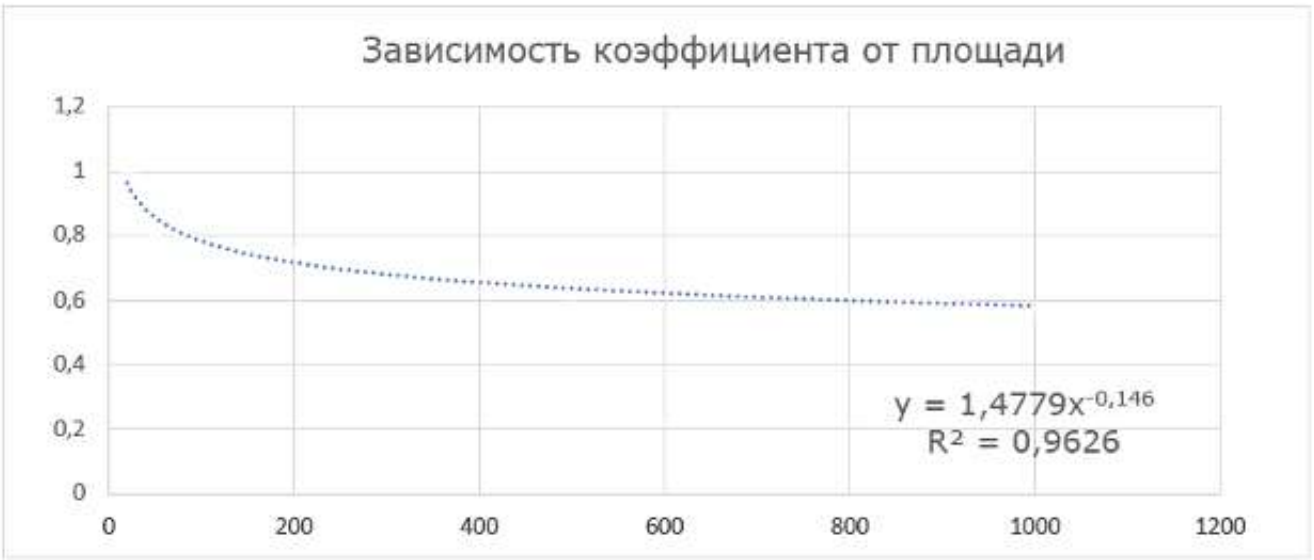
Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 11. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Рисунок 12. Арендная ставка



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 13. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Состояние внутренней отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 14. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы); при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинатные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхности или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 15. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330, 337.

Рисунок 16. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа

Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 17. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,92	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Корректировка на наличие движимого имущества

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Аналитического журнала «Статриелт»:

Рисунок 18. Корректирующие коэффициенты на наличие движимого имущества



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda.

Состав арендной ставки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

Рисунок 19. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	3,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

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

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен/арендных ставок на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов/арендодателей и покупателей/арендаторов, конкуренцией и достаточно большим объемом совершенных сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен/арендных ставок на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов/арендодателей и редким сделкам. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей/арендаторов.

Согласно проведенному анализу, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, характеризуется как «активный».

Выводы применительно к объекту оценки

Анализ фактических предложений по продаже объектов свободного назначения, показал, что уровень цен находится в диапазоне 150 000 – 283 019 руб./кв.м., без учета основных ценообразующих параметров и торга.

Анализ фактических предложений по аренде объектов свободного назначения, показал, что уровень арендных ставок находится в диапазоне 22 800 – 35 676 руб./кв.м./год, без учета основных ценообразующих параметров и торга.

Высокий разброс цен связан с различиями в местоположении объектов, ограниченном доступе, площади, состоянии внутренней отделки и других характеристиках.

Приведенный диапазон цен не учитывает индивидуальных особенностей объекта оценки. Рассчитанная стоимость объекта оценки после введения корректировок на индивидуальные параметрические отличия с подобранными объектами-аналогами может не находится в вышеуказанном диапазоне.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ выполнялся путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая 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 оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

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

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;

- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки являются нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:16:0010105:40051, 77:16:0010105:40058, 77:16:0010105:40059, 77:16:0010105:40060, 77:16:0010105:40061, 77:16:0010105:40048, 77:16:0010105:40049, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3.

Юридическая допустимость

Результаты анализа нормативно-правовой базы не выявили отсутствие каких-либо правовых ограничений на использование помещений оцениваемого объекта в качестве свободного назначения. Использовать объект недвижимости в качестве нежилых помещений другого назначения не представляется возможным, требует реконструкции помещения и изменения разрешенного использования объекта.

Физическая возможность

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объекта недвижимости. Его анализ позволяет сделать вывод, что, оцениваемый объект по своим физическим характеристикам подходит для использования в помещения свободного назначения.

Специфика планировки помещений Объекта оценки такова, что физически возможно их использование в качестве помещений свободного назначения.

Финансовая состоятельность и максимальная продуктивность

Вся существующая в здании инфраструктура рассчитана на использование в качестве нежилых помещений, помещений свободного назначения. Таким образом, единственным экономически приемлемым использованием помещений является использование в качестве помещений свободного назначения. Использование оцениваемого объекта в качестве помещений свободного назначения является финансово осуществимым и экономически приемлемым.

Формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости

Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве нежилого помещения свободного назначения.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с п. 1 Приложения N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), 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 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»;

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.

11.2. Подходы к оценке

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

11.2.1. Затратный подход при оценке недвижимого имущества

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на опре-

делении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. Метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

2. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Недвижимое имущество

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости имущества производится по формуле:

$$РС = СЗ(В) \times (1 – Инак) + РСЗУ,$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

СЗ(В) – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

Инак – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

РСЗУ – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Таблица 8. Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» издательства «КО-ИНВЕСТ»	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Промышленные здания», «Жилые здания», «Складские здания и сооружения» и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами изме-

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
	рения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительно-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
Сметный метод (метод количественного обследования)	Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальных количественном и стоимостном расчетах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта

Источник информации: анализ Оценщика

11.2.2. Сравнительный подход при оценке недвижимого имущества

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать[7], чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

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

- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Недвижимое имущество

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

[7] Скриншоты соответствующей информации представлены в Разделе ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

Таблица 9. Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса)
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты – частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах – действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент)

Источник информации: анализ Оценщика

11.2.3. Доходный подход при оценке недвижимого имущества

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2. определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

- период, на который доступна информация для составления прогноза;

- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или умень-

шаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1. вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2. допущения оценки;

3. вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4. факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

- срок полезного использования объекта оценки;

- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Недвижимое имущество

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Таблица 10. Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод прямой капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженно-

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
	сти объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется, когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза
Метод капитализации по расчетным моделям	Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Источник информации: анализ Оценщика

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

11.3. Выбор подходов для оценки объекта оценки

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

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

Обоснование выбора подходов для оценки объекта оценки

Рынок объектов административного назначения на дату оценки достаточно развит и информационно доступен. Для таких объектов на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке.

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки являются нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:16:0010105:40051, 77:16:0010105:40058, 77:16:0010105:40059, 77:16:0010105:40060, 77:16:0010105:40061, 77:16:0010105:40048, 77:16:0010105:40049, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Он гласит, что типичный инвестор приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, инвестор приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать будущую прибыль от его эксплуатации и от последующей продажи.

Другим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем будут затраты на приобретение другого объекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи им этого объекта в аренду.

Доходный подход основан на теории учета изменения ценности денежных средств во времени и предусматривает следующие типовые действия:

- выбор предполагаемого срока эксплуатации объекта от текущего момента времени до предполагаемой перепродажи объекта новому владельцу или до момента исчерпания этим объектом свойства приносить доход;
- оценка потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода путем вычитания из потенциального валового дохода оценочных потерь от недогрузки объекта;
- оценка операционных расходов при предстоящей эксплуатации объекта;
- расчет чистого операционного дохода от эксплуатации объекта как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;
- оценка стоимости объекта на момент его перепродажи новому владельцу;
- выбор ставки дисконтирования для капитализации планируемого потока денежных средств;
- капитализация чистого операционного дохода и величины денежных средств, которые предполагается получить за объект оценки после завершения его эксплуатации, с помощью указанной ставки.

В соответствии с пп. в п. 23 ФСО № 7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Рынок отдельно стоящих зданий, а также нежилых помещений в г. Москве на дату оценки достаточно развит и информационно доступен. Для коммерческой недвижимости на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке.

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, в рамках данного Отчета Оценщик счел целесообразным применение метода прямой капитализации для оцениваемого объекта.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщиком принято решение использовать доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

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

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

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

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.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

В соответствии с ФСО №7 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже сопоставимых объектов в районе расположения объекта оценки (ЮВАО г. Москвы), Оценщик пришел к выводу о возможности и необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Затратный подход (обоснование отказа)

Согласно п. 24а ФСО 7: *а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.*

Учитывая вышеизложенное (объект оценки представляет собой нежилые помещения), принято решение не применять затратный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

11.4. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

11.4.1. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:16:0010105:40051, 77:16:0010105:40058, 77:16:0010105:40059, 77:16:0010105:40060, 77:16:0010105:40061, 77:16:0010105:40048, 77:16:0010105:40049, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 11. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Анализ условий сделки	Тип сделки Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) Объект сделки Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав Статус (скидки к ценам предложений)
Характеристики месторасположения и ближайшего окружения	Местоположение относительно ценовых зон Московского региона Удаленность от метро Линия расположения Тип парковки Доступ к объекту
Физические характеристики объекта	Тип объекта Общая площадь Этаж расположения Состояние здания Состояние внутренней отделки Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью Назначение Наличие отдельного входа

Источник: анализ Оценщика

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта

оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости. По результатам проведенного анализа имеющихся на дату оценки предложений на рынке оценщиком составлена выборка объектов, представленная далее в Отчете.

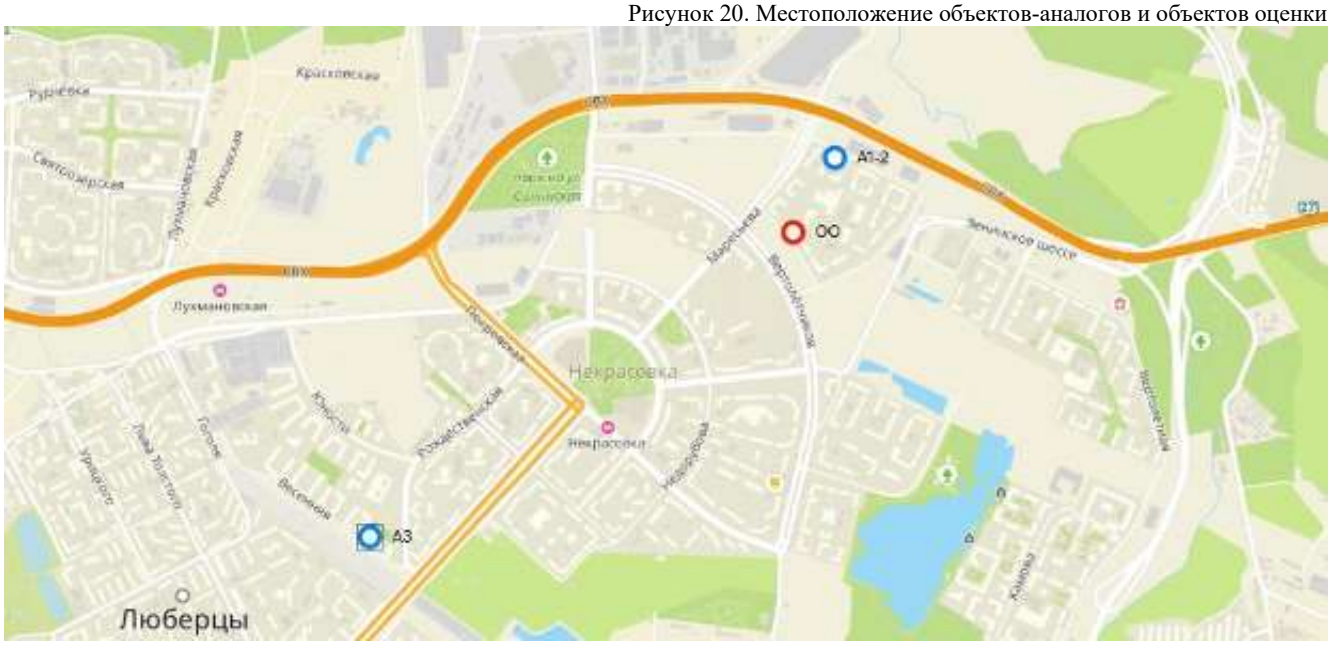
Для расчета рыночной стоимости было отобрано 3 предложения о продаже, полнота информации о которых позволяет использовать их в качестве объектов-аналогов в рамках метода сравнения продаж.

Таблица 12.Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения объекта			
Адрес	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2
Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Удаленнсоть от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный
Линия расположения	1 линия	1 линия	внутриквартальное
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физические характеристики			
Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Общая площадь, кв. м	119,0	106,0	128,0
Этаж расположения, в том числе:	1 этаж	1 этаж	1 этаж
подвал	-	-	-
цоколь	-	-	-
1 этаж	*119,00*	*106,00*	*128,00*
2 этаж и выше	-	-	-
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Система налогообложения	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Стоимостные характеристики			
Цена предложения, руб.	**32 500 000**	**30 000 000**	**27 900 000**
Цена предложения, руб./кв.м (с учетом НДС)	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/332398385/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332398754/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/307490282/

Источник информации: Анализ рынка

Рисунок 20. Местоположение объектов-аналогов и объектов оценки



Источник: https://maketmap.2gis.ru/

Определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40051

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Фактор, учитывающий разницу в имущественных правах.

На оцениваемые помещения и всех объектов-аналогов оформлено право собственности. Корректировка не вводится.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (по ред.)	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,02	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Офисные и другие общественные помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,08	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственные помещений и зданий с земельным участком	0,04	0,03	0,04	0,01	0,00	0,07
5	Сельскохозяйственные здания и сооружения на земля сельскохозяйственного назначения - в зависимости от привлекательности к крупному центру сбыта (с подъездным, транспортной и инженерной инфраструктур)	0,76	0,01	0,06	0,07	0,07	0,03
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,03	0,08	0,07	0,07	0,03
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,00	0,03	0,04	0,04	0,05	0,01
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,06	0,06	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,03	0,02	0,00

01.07.2026

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-

nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-5,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 21.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15

Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 22. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 14. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 23. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

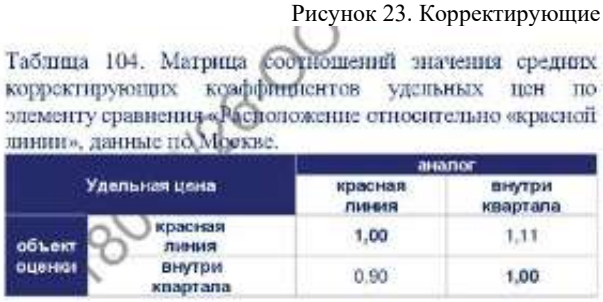


Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 15. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта относительно красной линии	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 24. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту



Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 25. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

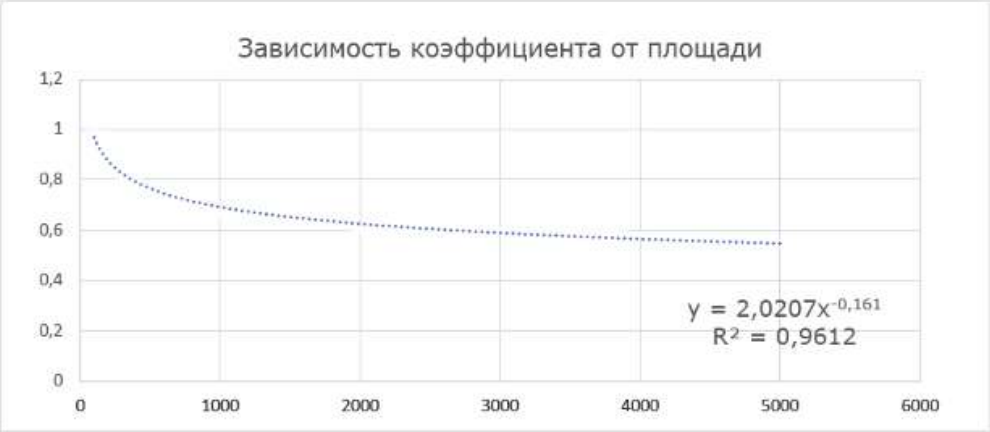
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 26. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	95,30	119,00	106,00	128,00
Коэффициент функциональной зависимости ($y=2{,}0207^{-0{,}161}$)	0,9702	0,9361	0,9537	0,9252
Корректировка, %		3,64%	1,73%	4,86%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 27. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 28. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 29. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы); при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или перные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330.

Рисунок 30. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[8]:

[8] Источник информации: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 18.Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40051 в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв. м	**Подлежит определению**	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Система налогообложения	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Вид права на улучшения	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Удаленность от метро	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*14 мин пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	1,11	1,11	1,11	1,00

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	219 013
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	*95,3*	*119,0*	*106,0*	*128,0*
Корректировка, %	-	3,64%	1,73%	4,86%
Этаж расположения	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79%	-13,79%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Есть*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	**-**	**230 597**	**234 560**	**197 987**
Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м с учетом НДС		**230 597**	**234 560**	**197 987**
Общая валовая коррекция	-	17%	16%	33%
Долевой коэффициент		0,85	0,86	0,75
Весовой коэффициент	-	0,346	0,350	0,305
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб./кв. м	**222 269**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	**21 182 236**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб. округленно	**21 182 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

Определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40048

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Фактор, учитывающий разницу в имущественных правах.

На оцениваемые помещения и всех объектов-аналогов оформлено право собственности. Корректировка не вводится.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (по ГК)	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,02	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,00	0,08	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,04	0,03	0,03	0,04	0,03	0,02
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от привлекательности к крупному центру сбыта (с развитой транспортной и инженерной инфраструктур)	0,76	0,01	0,06	0,07	0,07	0,03
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,03	0,06	0,07	0,07	0,03
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,00	0,03	0,04	0,04	0,03	0,01
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,06	0,06	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,02	0,03	0,02	0,00

01.07.2026

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-5,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 31.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 32. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ: зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 33. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта относительно красной линии	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 34. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 35. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

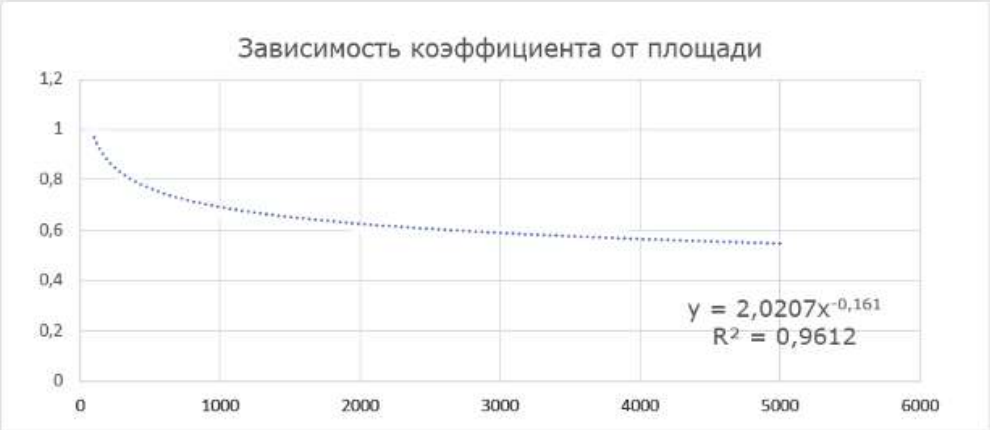
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 36. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	148,20	119,00	106,00	128,00
Коэффициент функциональной зависимости ($y=2{,}0207^{-0{,}161}$)	0,9036	0,9361	0,9537	0,9252
Корректировка, %		-3,47%	-5,25%	-2,33%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 37. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 38. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 39. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхности или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330.

Рисунок 40. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[9]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

[9] Источник информации: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 24.Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40048 в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв. м	**Подлежит определению**	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Система налогообложения	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Вид права на улучшения	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Удаленность от метро	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*14 мин пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	219 013
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	*68,6*	*119,0*	*106,0*	*128,0*
Корректировка, %	-	9,27%	7,26%	10,56%
Этаж расположения	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79%	-13,79%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Есть*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	**-**	**243 123**	**247 311**	**208 750**
Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м с учетом НДС		**243 123**	**247 311**	**208 750**
Общая валовая коррекция	-	23%	21%	38%
Долевой коэффициент		0,81	0,83	0,72
Весовой коэффициент	-	0,343	0,352	0,305
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб./кв. м	**234 113**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	**16 060 152**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб. округленно	**16 060 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

Определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40049

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Фактор, учитывающий разницу в имущественных правах.

На оцениваемые помещения и всех объектов-аналогов оформлено право собственности. Корректировка не вводится.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-5,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 41.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 42. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ: зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 43. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 27. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта относительно красной линии	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 44. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 45. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

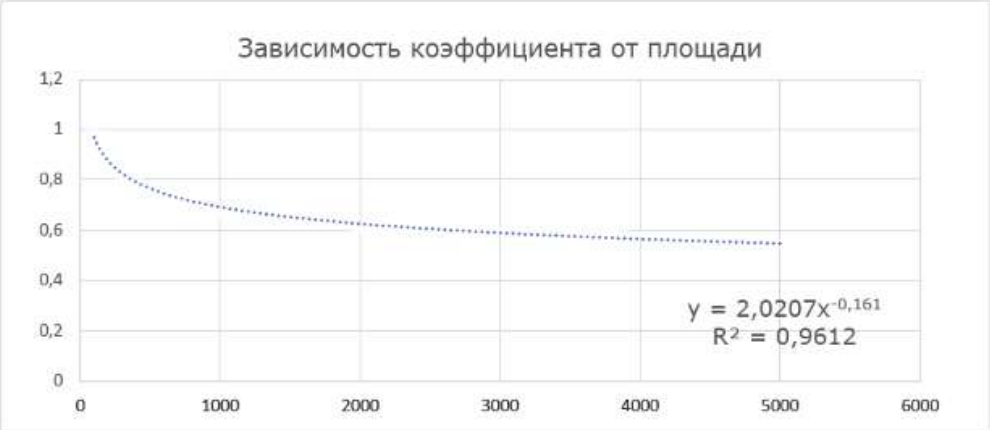
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 46. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	71,90	119,00	106,00	128,00
Коэффициент функциональной зависимости ($y=2{,}0207^{-0{,}161}$)	1,0152	0,9361	0,9537	0,9252
Корректировка, %		8,45%	6,45%	9,73%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 47. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 48. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 49. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхности или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330.

Рисунок 50. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[10]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

[10] Источник информации: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 30.Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40049 в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв. м	**Подлежит определению**	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Система налогообложения	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Вид права на улучшения	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Удаленность от метро	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*14 мин пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	219 013
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	*71,9*	*119,0*	*106,0*	*128,0*
Корректировка, %	-	8,45%	6,45%	9,73%
Этаж расположения	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79%	-13,79%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Есть*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	**-**	**241 299**	**245 443**	**207 182**
Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м с учетом НДС		**241 299**	**245 443**	**207 182**
Общая валовая коррекция	-	22%	20%	38%
Долевой коэффициент		0,82	0,83	0,72
Весовой коэффициент	-	0,346	0,350	0,304
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб./кв. м	**232 378**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	**16 707 978**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб. округленно	**16 708 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

Определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40058

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Фактор, учитывающий разницу в имущественных правах.

На оцениваемые помещения и всех объектов-аналогов оформлено право собственности. Корректировка не вводится.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (по умолчанию)	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,02	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,00	0,08	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,04	0,03	0,00	0,01	0,00	0,07
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от привлекательности к крупному центру сбыта (с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой)	0,76	0,01	0,06	0,07	0,07	0,03
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,03	0,08	0,07	0,07	0,03
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,00	0,03	0,04	0,04	0,05	0,01
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,03	0,02	0,00

01.07.2026

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-5,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 51.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 52. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ: зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 53. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 33. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта относительно красной линии	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 54. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 55. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

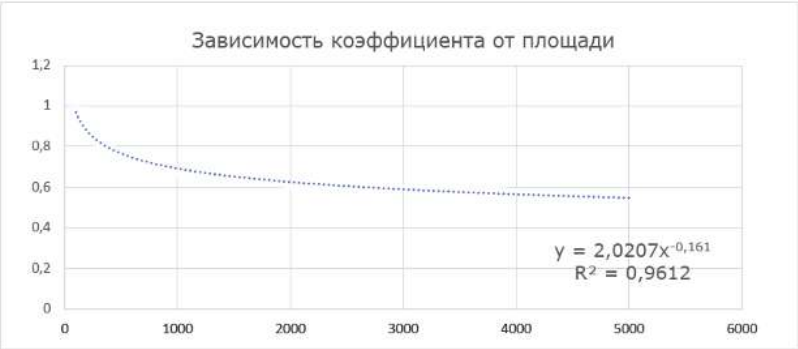
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 56. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание,

Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 34. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	148,20	119,00	106,00	128,00
Коэффициент функциональной зависимости ($y=2{,}0207^{-0{,}161}$)	0,9036	0,9361	0,9537	0,9252
Корректировка, %		-3,47%	-5,25%	-2,33%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 57. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 58. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов

недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 59. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки



на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продаж и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330.

Рисунок 60. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

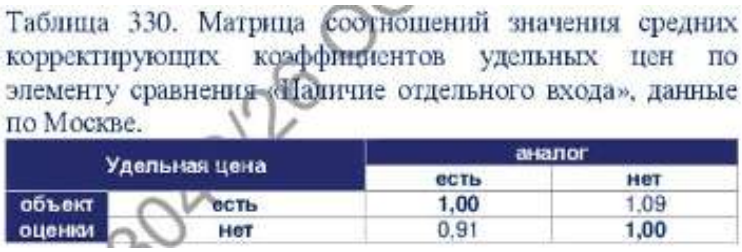


Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 37. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[11]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

[11] Источник информации: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 38.Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40058 в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв. м	**Подлежит определению**	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Система налогообложения	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Вид права на улучшения	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Удаленность от метро	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*14 мин пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	219 013
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	*148,2*	*119,0*	*106,0*	*128,0*
Корректировка, %	-	-3,47%	-5,25%	-2,33%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79%	-13,79%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	**-**	**179 811**	**182 900**	**154 390**
Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м с учетом НДС		**179 811**	**182 900**	**154 390**
Общая валовая коррекция	-	34%	36%	47%
Долевой коэффициент		0,75	0,74	0,68
Весовой коэффициент	-	0,346	0,341	0,313
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб./кв. м	**172 908**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	**25 624 966**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб. округленно	**25 625 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

Определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40059

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Фактор, учитывающий разницу в имущественных правах.

На оцениваемые помещения и всех объектов-аналогов оформлено право собственности. Корректировка не вводится.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (по ГК)	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,02	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,00	0,08	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,04	0,03	0,00	0,01	0,00	0,07
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от привлекательности к крупному центру сбыта (с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой)	0,76	0,01	0,06	0,07	0,07	0,03
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,03	0,08	0,07	0,07	0,03
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,00	0,03	0,04	0,04	0,05	0,01
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,03	0,02	0,00

01.07.2026

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-5,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 61.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 39. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 62. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 40. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 63. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 41. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта относительно красной линии	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 64. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 65. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

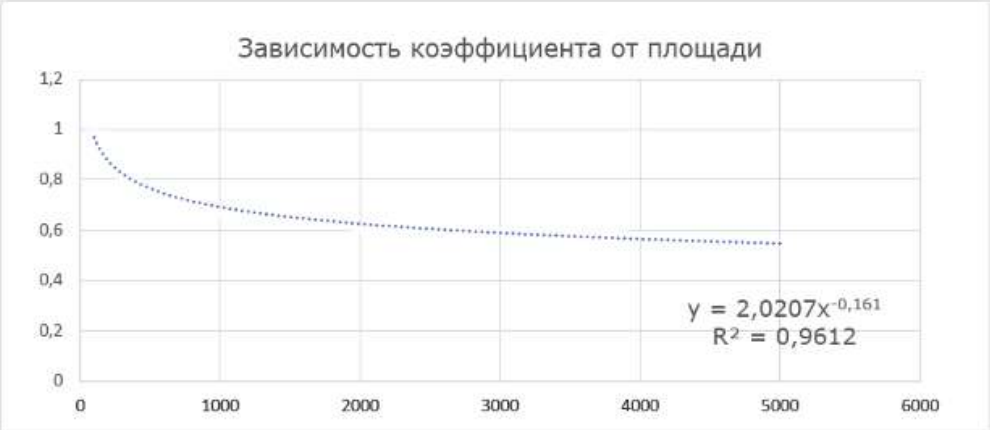
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 66. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 42. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	116,70	119,00	106,00	128,00
Коэффициент функциональной зависимости ($y=2{,}0207^{-0{,}161}$)	0,9391	0,9361	0,9537	0,9252
Корректировка, %		0,32%	-1,53%	1,50%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 67. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 43. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 68. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 69. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или пенные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки; инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 44. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330.

Рисунок 70. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 45. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[12]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1\dots n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\dots n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1\dots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

[12] Источник информации: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 46.Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40059 в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв. м	**Подлежит определению**	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Система налогообложения	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Вид права на улучшения	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Удаленность от метро	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*14 мин пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	219 013
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	*116,7*	*119,0*	*106,0*	*128,0*
Корректировка, %	-	0,32%	-1,53%	1,50%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79%	-13,79%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	**-**	**186 871**	**190 081**	**160 444**
Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м с учетом НДС		**186 871**	**190 081**	**160 444**
Общая валовая коррекция	-	31%	32%	46%
Долевой коэффициент		0,76	0,76	0,68
Весовой коэффициент	-	0,345	0,345	0,309
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб./кв. м	**179 626**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	**20 962 354**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб. округленно	**20 962 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

Определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40060

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Фактор, учитывающий разницу в имущественных правах.

На оцениваемые помещения и всех объектов-аналогов оформлено право собственности. Корректировка не вводится.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (по ГК)	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,02	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,00	0,08	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,04	0,03	0,00	0,01	0,00	0,07
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от привлекательности к крупному центру сбыта (с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой)	0,76	0,01	0,06	0,07	0,07	0,03
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,03	0,08	0,07	0,07	0,03
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,00	0,03	0,04	0,04	0,05	0,01
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,03	0,02	0,00

01.07.2026

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-5,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 71.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 47. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 72. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 48. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 73. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 49. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта относительно красной линии	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 74. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 75. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

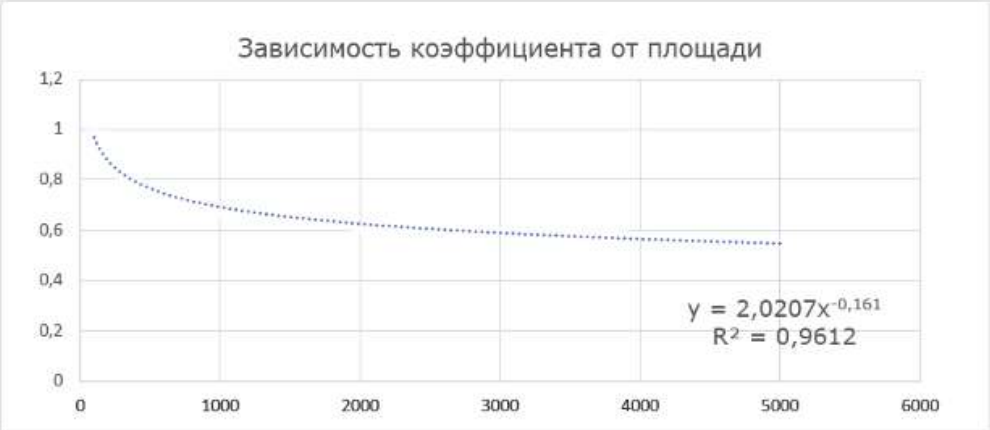
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 76. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 50. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	94,40	119,00	106,00	128,00
Коэффициент функциональной зависимости ($y=2{,}0207^{-0{,}161}$)	0,9717	0,9361	0,9537	0,9252
Корректировка, %		3,80%	1,89%	5,03%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 77. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 51. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 78. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 79. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при прибли-жительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или пенные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки; инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 52. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330.

Рисунок 80. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 53. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[13]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

[13] Источник информации: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 54.Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40060 в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв. м	**Подлежит определению**	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Система налогообложения	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Вид права на улучшения	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Удаленность от метро	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*14 мин пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	219 013
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	*94,4*	*119,0*	*106,0*	*128,0*
Корректировка, %	-	3,80%	1,89%	5,03%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79%	-13,79%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	**-**	**193 353**	**196 683**	**166 024**
Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м с учетом НДС		**193 353**	**196 683**	**166 024**
Общая валовая коррекция	-	35%	33%	50%
Долевой коэффициент		0,74	0,75	0,67
Весовой коэффициент	-	0,343	0,347	0,310
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб./кв. м	**186 037**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	**17 561 893**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб. округленно	**17 562 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

Определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40061

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Корректировка на состав передаваемых прав

Фактор, учитывающий разницу в имущественных правах.

На оцениваемые помещения и всех объектов-аналогов оформлено право собственности. Корректировка не вводится.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (по ГК)	% регионы		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,02	0,06	0,04	0,05	0,04	0,03
2	Офисные и другие общественные помещения и здания, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,00	0,08	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственные помещения и здания с земельным участком	0,04	0,03	0,00	0,01	0,00	0,07
5	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от привлекательности к крупному центру сбыта (с развитой транспортной и инженерной инфраструктур)	0,76	0,01	0,06	0,07	0,07	0,03
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,03	0,08	0,07	0,07	0,03
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельных участках	0,00	0,03	0,04	0,04	0,05	0,01
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,03
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,05	0,08	0,06	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,00	0,00	0,00	0,03	0,02	0,00

01.07.2026

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-5,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 81.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 55. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 82. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 56. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	14 мин пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 83. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 104. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 57. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта относительно красной линии	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 84. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,14
	закрытый	0,88	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на тип парковки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 286, табл. 194, 195.

Рисунок 85. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

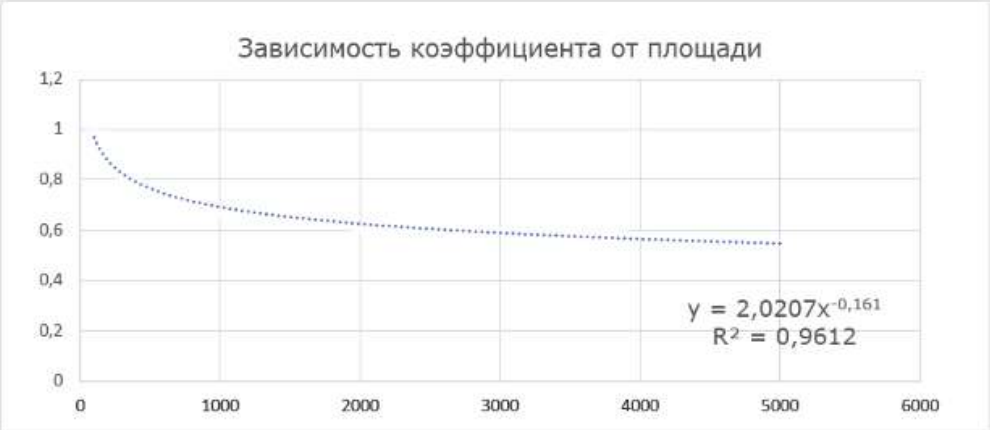
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 86. Цена предложения



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 58. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	102,90	119,00	106,00	128,00
Коэффициент функциональной зависимости ($y=2{,}0207^{-0{,}161}$)	0,9583	0,9361	0,9537	0,9252
Корректировка, %		2,37%	0,48%	3,58%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 87. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 59. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)	-8,00% (=1/1,09-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 88. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 89. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или пенные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 60. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 330.

Рисунок 90. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

Таблица 330. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,09
	нет	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 61. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[14]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1\dots n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\dots n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1\dots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

[14] Источник информации: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 62.Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40061 в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв. м	**Подлежит определению**	**273 109**	**283 019**	**217 969**
Система налогообложения	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Вид права на улучшения	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*	*Собственность*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*	*Не выявлены*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	273 109	283 019	217 969
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*	*Актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	205 981
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 4к2*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Удаленность от метро	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*14 мин пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*1 линия*	*1 линия*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	1,11	1,11	1,11	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	11,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*

Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	-	258 088	267 453	219 013
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	*102,9*	*119,0*	*106,0*	*128,0*
Корректировка, %	-	2,37%	0,48%	3,58%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент по справочнику	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*Стандартная*	*Стандартная*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	-13,79%	-13,79%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Коэффициент по справочнику	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м с учетом НДС	**-**	**190 690**	**193 961**	**163 732**
Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м с учетом НДС		**190 690**	**193 961**	**163 732**
Общая валовая коррекция	-	33%	31%	48%
Долевой коэффициент		0,75	0,76	0,68
Весовой коэффициент	-	0,342	0,347	0,311
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб./кв. м	**183 441**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.	**18 876 079**			
Средневзвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб. округленно	**18 876 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

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

Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:16:0010105:40051, 77:16:0010105:40058, 77:16:0010105:40059, 77:16:0010105:40060, 77:16:0010105:40061, 77:16:0010105:40048, 77:16:0010105:40049, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3.

Определение потенциального валового дохода

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

ПВД = А × S, где:

А – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S –площадь, сдаваемая в аренду.

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается общая площадь, так как объекты аналоги также имеют в своем составе вспомогательные помещения.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной ставки аренды методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость аренды за 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение арендных ставок по выборке объектов-аналогов.

Таблица 63. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Анализ условий сделки	Тип сделки Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) Объект сделки Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав Статус (скидки к ценам предложений)
Характеристики месторасположения и ближайшего окружения	Местоположение относительно ценовых зон Московского региона Удаленность от метро Линия расположения Тип парковки Доступ к объекту
Физические характеристики объекта	Тип объекта Общая площадь Этаж расположения Состояние здания Состояние внутренней отделки Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью Назначение Наличие отдельного входа

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости. Для расчета рыночной стоимости объектов оценки было отобрано 3 предложения по аренде помещений свободного назначения, полнота информации о которых позволяет использовать их в качестве объектов-аналогов в метода прямой капитализации.

Характеристики объектов-аналогов и расчет среднерыночной ставки аренды представлены в таблице ниже.

Таблица 64. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект			
Вид права	Аренда	Аренда	Аренда
Наличие ограничений и обременений	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Условия финансирования сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения объекта			
Адрес	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6
Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Удаленность от метро	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный
Линия расположения	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физические характеристики			
Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Общая площадь, кв. м	50,1	80,2	82,70
Этаж расположения, в том числе:	1 этаж	1 этаж	1 этаж
подвал	-	-	-
цоколь	-	-	-
1 этаж	*50,10*	*80,20*	*82,70*
2 этаж и выше	-	-	-
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	без отделки	без отделки	Стандартная
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Система налогообложения	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Стоимостные характеристики			
Цена предложения, руб./кв.м./год	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	КП не включены, ЭР не включены	КП не включены, ЭР не включены	КП не включены, ЭР не включены
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/330358500/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326056154/	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/327234476/

Источник информации: Анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 91. Местоположение объектов-аналогов и объектов оценки



Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Определение рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40051

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Структура арендной ставки

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»[15]: эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных расходов отличаются.

Для объекта оценки – помещений административного назначения, поправка по данному показателю вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

[15] По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Рисунок 92. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	3,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировки на величину операционных расходов приведен ниже в таблице.

Таблица 65. Корректировка на величину операционных расходов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка	-	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)

Источник: расчет Оценщика

Состав передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,93	0,84	0,86	0,85	0,81
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	[illegible]	0,96	0,92	0,93	0,92	0,88

Примечания

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-4,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 93.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 66. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6
Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Корректировка, %	1,03	1,03	1,03	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 94. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Таблица 67. Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Корректировка	-	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 95. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 68. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 96. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

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

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

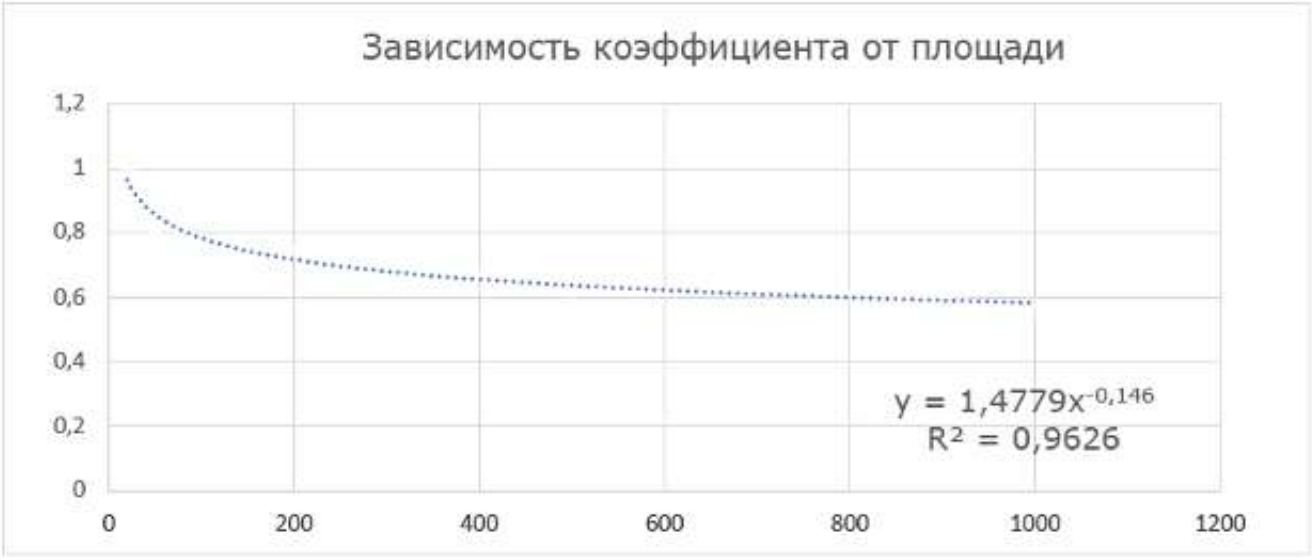
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 97. Аренда



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 69. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	95,30	50,10	80,20	82,70
Коэффициент функциональной зависимости ($y=1,4779^{-0,146}$)	0,7598	0,8346	0,7792	0,7757
Корректировка, %		-8,96%	-2,49%	-2,05%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 98. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 99. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 100. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 70. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 337.

Рисунок 101. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[16]:

[16] Источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + ... + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 71. Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**Подлежит определению**	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Система налогообложения		*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Состав арендной ставки				
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка, %	-	12,93%	12,93%	12,93%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлено*	*Не выявлено*	*Не выявлено*
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	27 050	29 571	32 773
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Характеристики месторасположения объекта				

Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Коэффициент по справочнику	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Район	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*11 мин. Пешком*	*15 мин. Пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Коэффициент по справочнику	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 900**	**28 364**	**32 379**
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	95,3	50,1	80,2	82,7
Корректировка	-	-8,96%	-2,49%	-2,05%
Этаж расположения	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Есть*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**25 400**	**27 658**	**27 342**

Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м в год		**25 400**	**27 658**	**27 342**
Общая валовая коррекция	**-**	**17%**	**17%**	**34%**
Долевой коэффициент		**0,85**	**0,85**	**0,75**
Весовой коэффициент	**-**	**0,3469**	**0,3469**	**0,3061**
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв.м в год, без учета КП, с учетом ЭР	**26 775**			

Источник: Расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40048

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Структура арендной ставки

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»[17]: эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных расходов отличаются.

Для объекта оценки – помещений административного назначения, поправка по данному показателю вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

Рисунок 102. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	4,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,6%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

[17] По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Расчет корректировки на величину операционных расходов приведен ниже в таблице.

Таблица 72. Корректировка на величину операционных расходов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка	-	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)

Источник: расчет Оценщика

Состав передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-4,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 103.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 73. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6

Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Корректировка, %	1,03	1,03	1,03	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 104. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Таблица 74. Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Корректировка	-	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 105. Корректирующие коэффициента на расположение объекта относительно красной линии

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 75. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 106. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

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

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

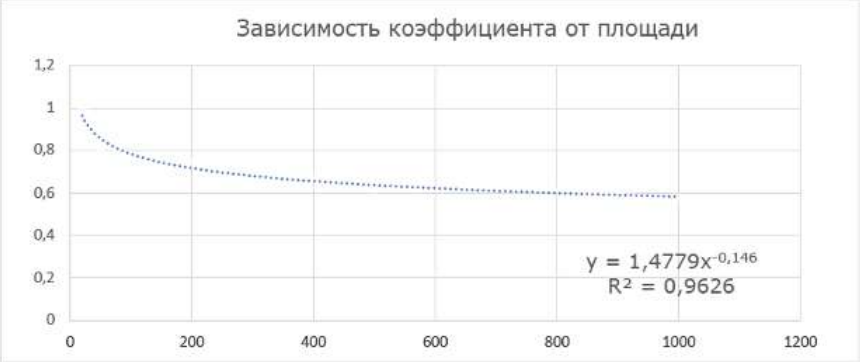
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 107. Аренда



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 76. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	68,60	50,10	80,20	82,70
Коэффициент функциональной зависимости ($y=1,4779^{-0,146}$)	0,7972	0,8346	0,7792	0,7757
Корректировка, %		-4,48%	2,31%	2,77%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 108. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 109. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние внутренней отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 110. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинатные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или литые потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 77. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 337.

Рисунок 111. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[18]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

[18] Источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 78. Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**Подлежит определению**	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Система налогообложения		*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Состав арендной ставки				
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка, %	-	12,93%	12,93%	12,93%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлено*	*Не выявлено*	*Не выявлено*
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	27 050	29 571	32 773
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Характеристики месторасположения объекта				

Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Коэффициент по справочнику	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Район	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*11 мин. Пешком*	*15 мин. Пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Коэффициент по справочнику	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**-**	**27 900**	**28 364**	**32 379**
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	68,6	50,1	80,2	82,7
Корректировка	-	-4,48%	2,31%	2,77%
Этаж расположения	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Есть*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**-**	**26 650**	**29 019**	**28 687**

Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м в год		**26 650**	**29 019**	**28 687**
Общая валовая коррекция	**-**	**12%**	**17%**	**35%**
Долевой коэффициент		**0,89**	**0,85**	**0,74**
Весовой коэффициент	**-**	**0,3589**	**0,3427**	**0,2984**
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв.м в год, без учета КП, с учетом ЭР	**28 070**			

Источник: Расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40049

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Структура арендной ставки

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»[19]: эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных расходов отличаются.

Для объекта оценки – помещений административного назначения, поправка по данному показателю вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

Рисунок 112. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	3,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,6%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

[19] По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Расчет корректировки на величину операционных расходов приведен ниже в таблице.

Таблица 79. Корректировка на величину операционных расходов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка	-	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)

Источник: расчет Оценщика

Состав передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-4,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 113.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 80. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6

Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Корректировка, %	1,03	1,03	1,03	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 114. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Таблица 81. Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Корректировка	**-**	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 115. Корректирующие коэффициента на расположение объекта относительно красной линии

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 116. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

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

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

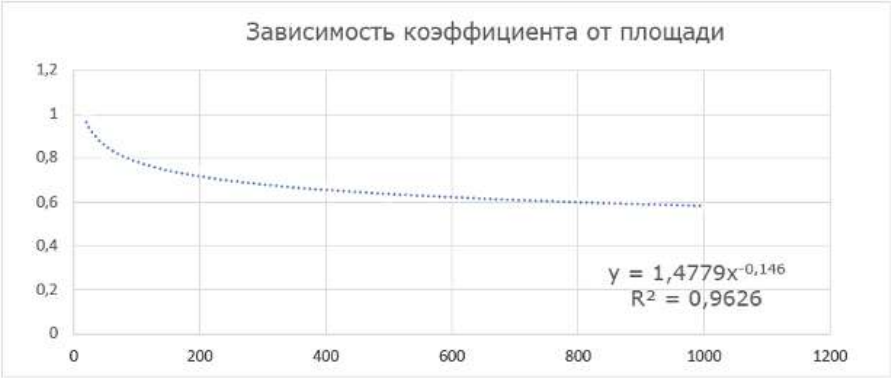
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 117. Аренда



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 83. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	71,90	50,10	80,20	82,70
Коэффициент функциональной зависимости ($y=1,4779^{-0,146}$)	0,7917	0,8346	0,7792	0,7757
Корректировка, %		-5,14%	1,60%	2,06%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 118. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 119. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние внутренней отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 120. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 84. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 337.

Рисунок 121. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[20]:

[20] Источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + ... + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 85. Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**Подлежит определению**	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Система налогообложения		*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Состав арендной ставки				
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка, %	-	12,93%	12,93%	12,93%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлено*	*Не выявлено*	*Не выявлено*
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	27 050	29 571	32 773
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Характеристики месторасположения объекта				

Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Коэффициент по справочнику	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Район	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*11 мин. Пешком*	*15 мин. Пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Коэффициент по справочнику	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**-**	**27 900**	**28 364**	**32 379**
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	71,9	50,1	80,2	82,7
Корректировка	-	-5,14%	1,60%	2,06%
Этаж расположения	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Есть*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**-**	**26 466**	**28 818**	**28 489**

Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м в год		**26 466**	**28 818**	**28 489**
Общая валовая коррекция	**-**	**13%**	**17%**	**34%**
Долевой коэффициент		**0,88**	**0,85**	**0,75**
Весовой коэффициент	**-**	**0,3548**	**0,3427**	**0,3024**
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв.м в год, без учета КП, с учетом ЭР	**27 881**			

Источник: Расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40058

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Структура арендной ставки

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»[21]: эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных расходов отличаются.

Для объекта оценки – помещений административного назначения, поправка по данному показателю вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

Рисунок 122. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	4,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,6%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

[21] По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Расчет корректировки на величину операционных расходов приведен ниже в таблице.

Таблица 86. Корректировка на величину операционных расходов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка	-	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)

Источник: расчет Оценщика

Состав передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-4,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 123.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 87. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6

Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Корректировка, %	1,03	1,03	1,03	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 124. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Таблица 88. Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Корректировка	-	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 125. Корректирующие коэффициента на расположение объекта относительно красной линии

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 89. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 126. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

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

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

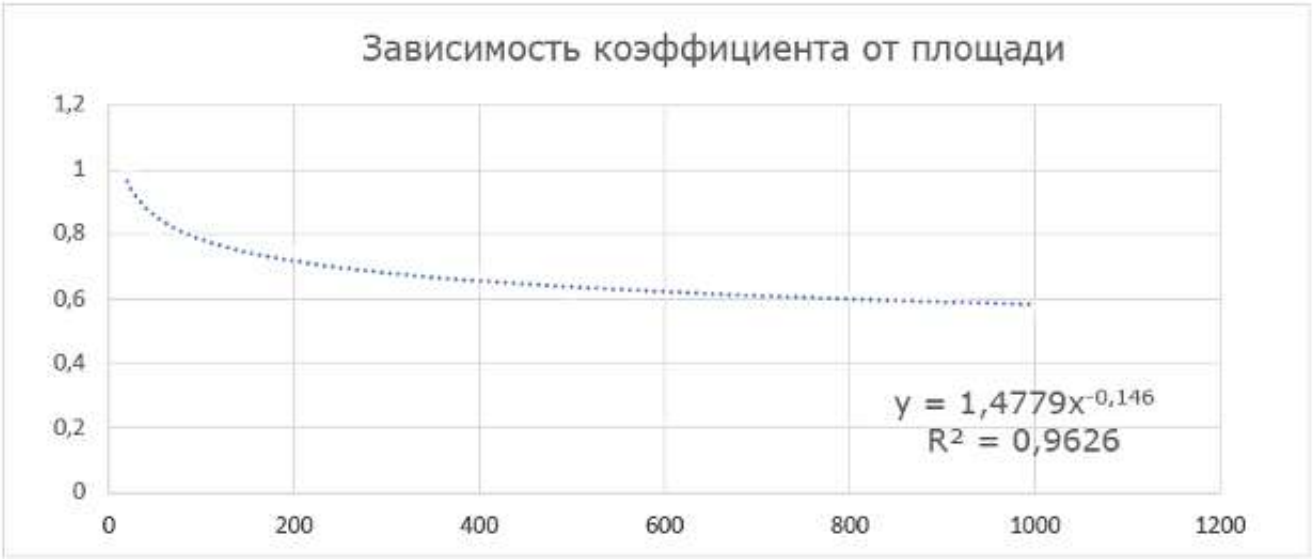
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 127. Аренда



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 90. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	148,20	50,10	80,20	82,70
Коэффициент функциональной зависимости ($y=1,4779^{-0,146}$)	0,7124	0,8346	0,7792	0,7757
Корректировка, %		-14,64%	-8,57%	-8,16%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 128. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 91. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 129. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние внутренней отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 130. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при прибли-зительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или литые потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 92. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 337.

Рисунок 131. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 93. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[22]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

[22] Источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 94. Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**Подлежит определению**	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Система налогообложения		*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Состав арендной ставки				
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка, %	-	12,93%	12,93%	12,93%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлено*	*Не выявлено*	*Не выявлено*
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	27 050	29 571	32 773
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Характеристики месторасположения объекта				

Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Коэффициент по справочнику	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Район	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*11 мин. Пешком*	*15 мин. Пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Коэффициент по справочнику	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 900**	**28 364**	**32 379**
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	148,2	50,1	80,2	82,7
Корректировка	-	-14,64%	-8,57%	-8,16%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**19 719**	**21 473**	**21 227**

Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м в год		**19 719**	**21 473**	**21 227**
Общая валовая коррекция	**-**	**41%**	**42%**	**58%**
Долевой коэффициент		**0,71**	**0,70**	**0,63**
Весовой коэффициент	**-**	**0,3480**	**0,3431**	**0,3088**
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв.м в год, без учета КП, с учетом ЭР	**20 784**			

Источник: Расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40059

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Структура арендной ставки

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»[23]: эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных расходов отличаются.

Для объекта оценки – помещений административного назначения, поправка по данному показателю вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

Рисунок 132. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	4,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,6%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

[23] По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Расчет корректировки на величину операционных расходов приведен ниже в таблице.

Таблица 95. Корректировка на величину операционных расходов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка	-	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)

Источник: расчет Оценщика

Состав передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-4,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 133.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 96. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6

Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Корректировка, %	1,03	1,03	1,03	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 134. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Таблица 97. Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Корректировка	-	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 135. Корректирующие коэффициента на расположение объекта относительно красной линии

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 98. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 136. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

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

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

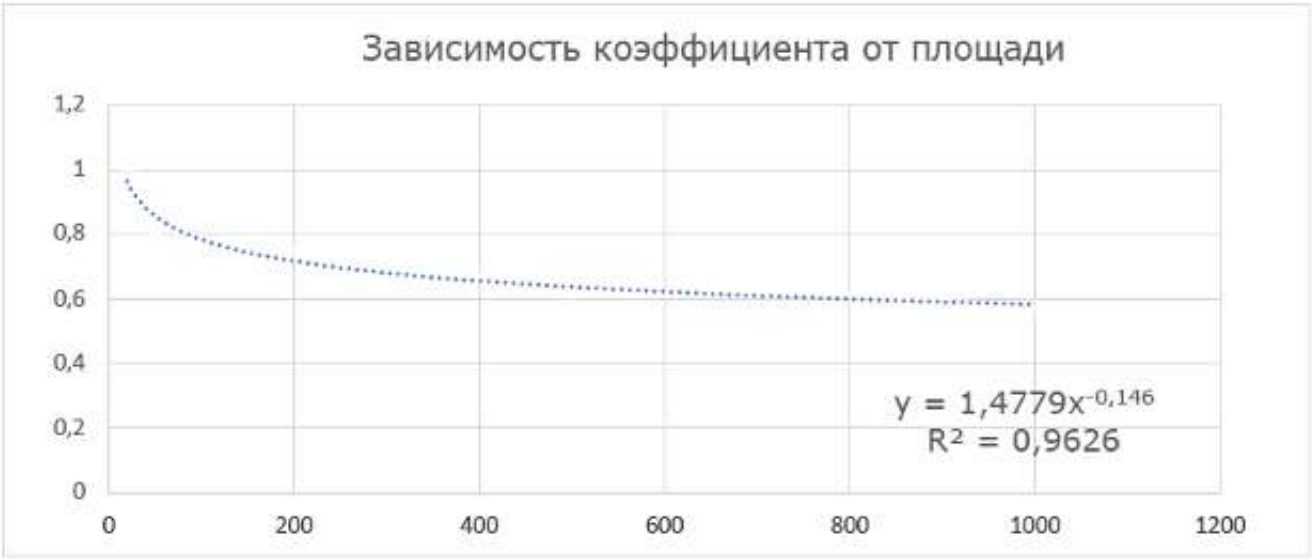
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 137. Аренда



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 99. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	116,70	50,10	80,20	82,70
Коэффициент функциональной зависимости ($y=1,4779^{-0,146}$)	0,7377	0,8346	0,7792	0,7757
Корректировка, %		-11,61%	-5,33%	-4,90%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 138. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 100. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 139. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние внутренней отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 140. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 101. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 337.

Рисунок 141. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 102. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[24]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

[24] Источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 103. Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**Подлежит определению**	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Система налогообложения		*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Состав арендной ставки				
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка, %	-	12,93%	12,93%	12,93%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлено*	*Не выявлено*	*Не выявлено*
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	27 050	29 571	32 773
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Характеристики месторасположения объекта				

Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Коэффициент по справочнику	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Район	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*11 мин. Пешком*	*15 мин. Пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Коэффициент по справочнику	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 900**	**28 364**	**32 379**
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	116,7	50,1	80,2	82,7
Корректировка	-	-11,61%	-5,33%	-4,90%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**20 419**	**22 234**	**21 980**

Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м в год		**20 419**	**22 234**	**21 980**
Общая валовая коррекция	**-**	**38%**	**38%**	**55%**
Долевой коэффициент		**0,72**	**0,72**	**0,65**
Весовой коэффициент	**-**	**0,3445**	**0,3445**	**0,3110**
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв.м в год, без учета КП, с учетом ЭР	**21 530**			

Источник: Расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40060

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Структура арендной ставки

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»[25]: эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных расходов отличаются.

Для объекта оценки – помещений административного назначения, поправка по данному показателю вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

Рисунок 142. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	4,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,6%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

[25] По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Расчет корректировки на величину операционных расходов приведен ниже в таблице.

Таблица 104. Корректировка на величину операционных расходов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка	-	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)

Источник: расчет Оценщика

Состав передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-4,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 143.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 105. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6

Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Корректировка, %	1,03	1,03	1,03	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 144. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Таблица 106. Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Корректировка	-	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 145. Корректирующие коэффициента на расположение объекта относительно красной линии

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 107. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 146. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

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

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

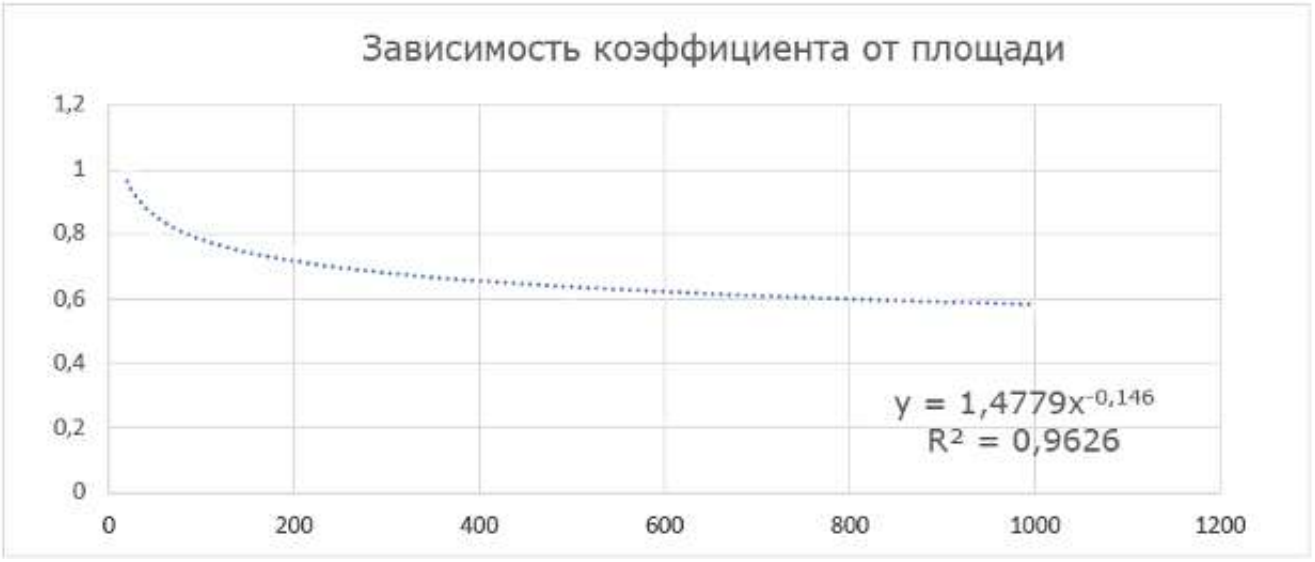
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 147. Аренда



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 108. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	94,40	50,10	80,20	82,70
Коэффициент функциональной зависимости ($y=1,4779^{-0,146}$)	0,7609	0,8346	0,7792	0,7757
Корректировка, %		-8,83%	-2,35%	-1,91%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 148. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 109. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 149. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние внутренней отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 150. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинатные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 110. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 337.

Рисунок 151. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 111. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[26]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

[26] Источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 112. Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**Подлежит определению**	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Система налогообложения		*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Состав арендной ставки				
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка, %	-	12,93%	12,93%	12,93%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлено*	*Не выявлено*	*Не выявлено*
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	27 050	29 571	32 773
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Характеристики месторасположения объекта				

Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Коэффициент по справочнику	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Район	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*11 мин. Пешком*	*15 мин. Пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Коэффициент по справочнику	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 900**	**28 364**	**32 379**
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	94,4	50,1	80,2	82,7
Корректировка	-	-8,83%	-2,35%	-1,91%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**21 061**	**22 933**	**22 671**

Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м в год		**21 061**	**22 933**	**22 671**
Общая валовая коррекция	**-**	**35%**	**35%**	**52%**
Долевой коэффициент		**0,74**	**0,74**	**0,66**
Весовой коэффициент	**-**	**0,3458**	**0,3458**	**0,3084**
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв.м в год, без учета КП, с учетом ЭР	**22 205**			

Источник: Расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки с кадастровым номером 77:16:0010105:40061

Обоснование вводимых корректировок

Ниже представлено описание корректировок, которые были применены к ценовым параметрам объектов-аналогов в случае наличия отличий по данным параметрам.

Структура арендной ставки

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»[27]: эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных расходов отличаются.

Для объекта оценки – помещений административного назначения, поправка по данному показателю вносилась согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 72, 78 табл. 10, 16.

Рисунок 152. Корректирующие коэффициенты на состав арендной ставки

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	4,7%	4,1%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	**12,7%**	**7,9%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,2%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,2%	1,9%	4,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	2,9%	1,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	**14,3%**	**6,9%**	**21,8%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,2%	6,2%	12,2%

Таблица 16. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,5%	4,6%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,6%	2,3%	3,3%
Отопление	5,1%	4,2%	5,9%
Итого коммунальные платежи	**13,4%**	**11,1%**	**15,7%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,8%	2,0%	3,5%
Интернет и средства связи	1,6%	1,2%	1,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,3%	1,8%	2,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,8%	2,2%	3,4%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,4%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,7%	2,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи	**15,4%**	**11,2%**	**19,6%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,7%	6,4%	11,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

[27] По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Расчет корректировки на величину операционных расходов приведен ниже в таблице.

Таблица 113. Корректировка на величину операционных расходов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка	-	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)	12,93% **=1/(1+(1/0,1485*))** (*среднее значение ЭР между офисной и торговой недвижимостью)

Источник: расчет Оценщика

Состав передаваемых прав

Корректировка по данному элементу сравнения не применялась в связи с тем, что оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на уторговывание

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года



Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Корректировка на уторговывание вводилась ко всем объектам-аналогам на уровне среднего значения в размере **-4,5% (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью, группа А)**.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Местоположение объекта недвижимости характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения, ближайшее окружение, подъездная дорога и пр. Для коммерческой недвижимости важным критерием является ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство расположения.

Местоположение объекта (расположение относительно ценовых зон Московского региона)

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 52-53, табл. 4а,б.

Рисунок 153.Корректирующие коэффициенты на местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,07

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 114. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4	Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1	Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6

Округ	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	ЮВАО, до 10 км. от МКАД	Люберцы, до 10 км. от МКАД
Корректировка, %	1,03	1,03	1,03	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 53, табл. 4.

Рисунок 154. Корректирующие коэффициента на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Таблица 115. Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	11 мин. Пешком	15 мин. Пешком
Корректировка	-	**0,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение объекта относительно красной линии

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 104, 111.

Рисунок 155. Корректирующие коэффициента на расположение объекта относительно красной линии

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,08
	внутри квартала	0,93	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 116. Расчет корректировки на расположение объекта относительно красной линии

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 226,233.

Рисунок 156. Корректирующие коэффициента на доступ к объекту

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

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

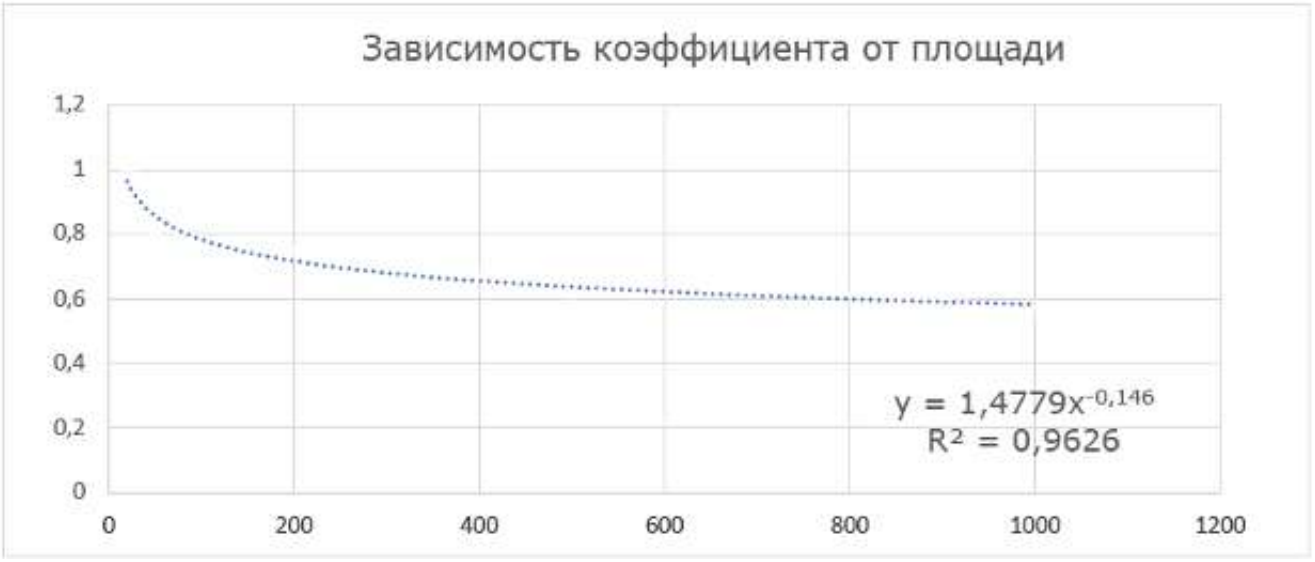
Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 55, табл. 6а,б.

Рисунок 157. Аренда



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 117. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	102,90	50,10	80,20	82,70
Коэффициент функциональной зависимости ($y=1,4779^{-0,146}$)	0,7513	0,8346	0,7792	0,7757
Корректировка, %		-9,98%	-3,58%	-3,15%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56, табл. 7.

Рисунок 158. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 118. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Общее состояние здания

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., стр. 56 табл. 9.

Рисунок 159. Корректирующие коэффициента на общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка по данному параметру не вводилась.

Состояние внутренней отделки

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно данным Ассоциации «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda).

Рисунок 160. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.07.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и наружной отделки. К расчету приняты цены предложений при прибли-зительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или литые потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 119. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79% (=1/1,16-1)

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему параметру вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., табл. 337.

Рисунок 161. Корректирующие коэффициента на состояние внутренней отделки

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

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Расчет корректировок на различие в площади представлен в таблице ниже.

Таблица 120. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Источник информации: расчет Оценщика

По остальным показателям введение корректировок не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле[28]:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

[28] Источник данных: http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

Таблица 121. Расчет среднерыночной ставки в рамках доходного подхода

Элементы группы сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**Подлежит определению**	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Система налогообложения		*НДС включен*	*НДС включен*	*НДС включен*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год с учетом НДС	-	**23 953**	**26 185**	**29 021**
Состав арендной ставки				
Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы	*КП не включены, ЭР включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*	*КП не включены, ЭР не включены*
Корректировка, %	-	12,93%	12,93%	12,93%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ограничений и обременений	*Не выявлены*	*Не выявлено*	*Не выявлено*	*Не выявлено*
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	**27 050**	**29 571**	**32 773**
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*	*Особые условия финансирования отсутствуют*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	27 050	29 571	32 773
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	*Сделка*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Корректировка, %	-	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Время продажи (дата предложения)	*25.08.2026*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*	*Предложение актуально на дату оценки*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	-	25 833	28 240	31 298
Характеристики месторасположения объекта				

Адрес	*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Маресьева, 12к4*	*Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. Вертолетчиков, 2к1*	*Московская область, Люберцы, ул. Весенняя, 6*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Округ	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*ЮВАО, до 10 км. от МКАД*	*Люберцы, до 10 км. от МКАД*
Коэффициент по справочнику	*1,03*	*1,03*	*1,03*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	3,00%
Район	*в транспортной доступности*	*в транспортной доступности*	*11 мин. Пешком*	*15 мин. Пешком*
Корректировка, %	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Доступ к объекту	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*	*Свободный*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Линия расположения	*1 линия*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*	*внутриквартальное*
Коэффициент по справочнику	*1,08*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%
Тип парковки	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*	*Стихийная*
Коэффициент по справочнику	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**-**	**27 900**	**28 364**	**32 379**
Физические характеристики				
Тип недвижимости	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*	*Помещение*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Назначение	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*	*ПСН*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*	*Капитальные*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв. м	102,9	50,1	80,2	82,7
Корректировка	-	-9,98%	-3,58%	-3,15%
Этаж расположения	*2 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*	*1 этаж*
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Физическое состояние здания	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Коэффициент	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	*без отделки*	*без отделки*	*без отделки*	*Стандартная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-13,79%
Наличие отдельного входа	*Нет*	*Есть*	*Есть*	*Есть*
Корректировка, %	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Наличие движимого имущества	*Нет*	*Нет*	*Нет*	*Нет*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения, руб./кв.м в год	**-**	**20 796**	**22 645**	**22 385**

Скорректированная цена предложения единицы сравнения к расчету, руб./кв.м в год		**20 796**	**22 645**	**22 385**
Общая валовая коррекция	**-**	**36%**	**37%**	**53%**
Долевой коэффициент		**0,74**	**0,73**	**0,65**
Весовой коэффициент	**-**	**0,3491**	**0,3443**	**0,3066**
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв.м в год, без учета КП, с учетом ЭР	**21 920**			

Источник: Расчеты Оценщика

Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Ввиду того, что оцениваемые нежилые помещения являются объектами свободного назначения, к расчетам принимались показатели недозагрузки, операционных расходов и ставки капитализации, соответствующие офисно-торговым объектам свободного и смешанного назначения.

Недозагрузка

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Уровень недозагрузки определялся в соответствии с данными вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г., стр. 40, табл. 6.

Рисунок 162. Недозагрузка

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	4,8%	16,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,9%	7,7%	20,1%
3. Объекты свободного назначения	13,0%	6,2%	19,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,3%	8,0%	22,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г.

Значение годовой недозагрузки объекта принято к расчету в рамках настоящего Отчета как среднее из указанного диапазона в размере **13,0%.**

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Корректировка на «операционные расходы» принималась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., страница 56, табл.12.

Рисунок 163. Операционные расходы

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,43	16,57	24,39
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,03	15,66	23,48

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г.

Величина операционных расходов принята в размере 20,43%, что является средним значением из представленного диапазона.

Ставка капитализации (текущая доходность)

Ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.

Данные по ставкам капитализации коммерческой недвижимости определены по данным Справочника СРД-35 таблицы 1.9.1 на стр. 24.

Рисунок 164. Коэффициент капитализации

Таблица 1.9.1. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области, %

№ п/п	Населенный пункт	Тип недвижимости	Класс		
			A	B	C
1	2	3	4	5	6
1	Москва	Торговые помещения	10,09...12,24	7,83...9,97	8,87...9,93
2	Москва	Офисные помещения	6,1...6,69	5,58...7,25	6,99...7,2
3	Москва	Производственно-складские помещения	8,98...15,64	11,26...11,38	12,97...13,63
4	Санкт/Петербург	Торговые помещения	9,04...10,31	9,86...12,23	8,46...10,99
5	Санкт/Петербург	Офисные помещения	8,32...8,68	7,73...10,27	9,71...10,04
6	Санкт/Петербург	Производственно-складские помещения	13,71...13,9	7,77...8,51	12,58...13,24
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	11,57...11,78	12,03...12,42	12,12...13,08

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под. ред. Лейфера Л.А., изд. Нижний Новгород, 2025 г

Ставка капитализации принята в размере 8,25%, что является средним значением ставки капитализации между значениями для офисных и торговых помещений класса С (=(((8,87+9,93)/2)+((6,99+7,2)/2))/2)

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 122. Расчет стоимости объектов капитального строительства в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	77:16:0010105:40051	77:16:0010105:40058	77:16:0010105:40059	77:16:0010105:40060	77:16:0010105:40061	77:16:0010105:40048	77:16:0010105:40049
1	Общая площадь	кв. м	95,3	148,2	116,7	94	102,9	68,6	71,9
2	Полезная (арендопригодная) площадь	кв. м	95,3	148,2	116,7	94,0	102,9	68,6	71,9
3	Рыночная ставки арендной платы, с учетом НДС	руб./кв. м/год	26 775	20 784	21 530	22 205	21 920	28 070	27 881
4	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (Гр.2*Гр.3), с НДС	руб./год	2 551 658	3 080 189	2 512 551	2 087 270	2 255 568	1 925 602	2 004 644
5	Недозагрузка	%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
6	Потери от недоиспользования (Гр.4*Гр.5)	руб./год	331 716	400 425	326 632	271 345	293 224	250 328	260 604
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6), с учетом НДС	руб./год	2 219 942	2 679 764	2 185 919	1 815 925	1 962 344	1 675 274	1 744 040
8	Операционные расходы	%	20,43%	20,43%	20,43%	20,43%	20,43%	20,43%	20,43%
9	Операционные расходы (Гр.4*Гр.8)	руб./год	521 304	629 283	513 314	426 429	460 813	393 400	409 549
10	Чистый операционный доход от сдачи объекта оценки в аренду (Гр.7-Гр.9), с учетом НДС	руб./год	1 698 638	2 050 481	1 672 605	1 389 496	1 501 531	1 281 874	1 334 491
11	Ставка капитализации	%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%
12	**Стоимость (Гр.10/Гр.11), с учетом НДС**	**руб.**	**20 589 552,00**	**24 854 315,00**	**20 274 000,00**	**16 842 376,00**	**18 200 376,00**	**15 537 867,00**	**16 175 648,00**
13	**Стоимость с учетом НДС, округленно**	**руб.**	**20 590 000,00**	**24 854 000,00**	**20 274 000,00**	**16 842 000,00**	**18 200 000,00**	**15 538 000,00**	**16 176 000,00**

Источник информации: Расчеты оценщика

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО (согласно разделу VII ФСО №7).

Смысл согласования – определение итогового значения стоимости по результатам оценки с использованием различных подходов путем математического взвешивания.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал сравнительный и доходный подходы. Учитывая равную значимость результатов в рамках двух подходов и отсутствие причин для предпочтения результата, полученного в рамках какого-либо из подходов, Оценщик принял решение присвоить равные веса каждому из подходов. В таблице ниже представлен результат расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

Таблица 123. Согласование результатов расчетов[29]

Подходы	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный, подход, руб.	Рыночная стоимость (с учетом округления результатов), руб. с НДС
Весовой коэффициент	50,0%	50,0%	0,0%	
Нежилое помещение, общей площадью 95,3 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40051), расположенное по адресу: РРоссийская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	21 182 000,00	20 590 000,00	Не применялся (обоснован отказ)	**20 886 000**
Нежилое помещение, общей площадью 148,2 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40058), расположенное по адресу: РРоссийская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципаль-	25 625 000,00	24 854 000,00	Не применялся (обоснован отказ)	**25 240 000**

[29] Согласно Заданию на оценку от оценщика не требуется приводить в отчете об оценке суждение и сведения о вероятном интервале стоимости объекта оценки.

Подходы	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный, подход, руб.	Рыночная стоимость (с учетом округления результатов), руб. с НДС
ный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н				
Нежилое помещение, общей площадью 116,7 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40059), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	20 962 000,00	20 274 000,00	Не применялся (обоснован отказ)	**20 618 000**
Нежилое помещение, общей площадью 94,4 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40060), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	17 562 000,00	16 842 000,00	Не применялся (обоснован отказ)	**17 202 000**
Нежилое помещение, общей площадью 102,9 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40061), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	18 876 000,00	18 200 000,00	Не применялся (обоснован отказ)	**18 538 000**
Нежилое помещение, общей площадью 68,6 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40048), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	16 060 000,00	15 538 000,00	Не применялся (обоснован отказ)	**15 799 000**
Нежилое помещение, общей площадью 71,9 кв. м (кадастровый номер 77:16:0010105:40049), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	16 708 000,00	16 176 000,00	Не применялся (обоснован отказ)	**16 442 000**

Источник информации: расчеты Оценщика

13. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № КПУГС/ОЦ/26/77-3-1 от 01 сентября 2026 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, сделан вывод о том, что итоговая[30] величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:16:0010105:40051, 77:16:0010105:40058, 77:16:0010105:40059, 77:16:0010105:40060, 77:16:0010105:40061, 77:16:0010105:40048, 77:16:0010105:40049, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	77:16:0010105:40051	95,3	**20 886 000**
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	77:16:0010105:40058	148,2	**25 240 000**
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	77:16:0010105:40059	116,7	**20 618 000**
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	77:16:0010105:40060	94,4	**17 202 000**
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105:40061	102,9	**18 538 000**
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:40048	68,6	**15 799 000**
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105:40049	71,9	**16 442 000**

Итоговая стоимость объекта оценки находится в диапазоне исследуемого рынка фактических предложений по продаже объектов свободного назначения.

Ограничения и пределы применения полученного результата.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме (включая приложения) и в указанных в нем целях.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием результатов оценки.
- Суждение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки

Оценщик _____ **Пахотина Н.В.**

[30] Согласно заданию на оценку, итоговая величина рыночной стоимости представлена в виде числа без указания интервала значений.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
4. Стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
5. Стандарты оценки Ассоциации «СВОД»
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
8. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
9. Данные Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru.
10. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), г. Москва, 01.01.2026, ООО» АБН-Консалт».

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Генеральному директору
Общество с ограниченной
ответственностью
«Центр Оценки собственности»
О. В. Чижовой

Письмо-представление

При оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, по состоянию на дату оценки, просим учесть следующую информацию.

Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация в составе:

- Выписки из ЕГРН от 30.01.2026 г.;
- Выписки из ЕГРН от 31.01.2026 г.;
- Экспликация;
- Поэтажный план;
- Технический паспорт;
- Справка о балансовой стоимости

соответствует известным нам фактам по состоянию на дату оценки.

Дата письма – 01.09.2026

Начальник отдела оценки
имущественного фонда КП «УГС» **Н.В. Чебурашкина**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 3 от 25.08.2026
к Договору № КПУГС/Од/26/77 от 04.08.2026

1	**Объект оценки (состав объекта оценки)**	**№ п/п**	**Адрес**	**Кадастровый номер**	**Площадь, кв.м**
		1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	77:16:0010105: 40051	95,3
		2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	77:16:0010105: 40058	148,2
		3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	77:16:0010105: 40059	116,7
		4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	77:16:0010105: 40060	94,4
		5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15Н	77:16:0010105: 40061	102,9
		6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105: 40048	68,6
		7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105: 40049	71,9
		г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности. Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (ИНН: 7719272800) владеет объектом оценки на праве оперативного управления. Ограничения (обременения) прав – не зарегистрировано. Оцениваемые права – право собственности.			
2	**Цель оценки**	Определение рыночной стоимости для купли-продажи в соответствии с ГК РФ			
3	**Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом**	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			
4	**Вид стоимости и предпосылки стоимости**	Рыночная с рыночными предпосылками. В соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.			
5	**Дата оценки**	25.08.2026			
6	**Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку**	Отсутствуют. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.			
7	**Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку**	Отсутствуют. Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.			
8	**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации**	Отсутствуют. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.			
9	**Форма составления отчета об оценке**	На бумажном носителе и в форме электронного документа			
10	**Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:**				
10.1	**Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки**	Разрешение на ввод в эксплуатацию Выписки из ЕГРН Документы БТИ Справка о балансовой стоимости			
10.2	**Форма представления итоговой стоимости**	При использовании программы MS Excel расчеты выполнять с настройкой режима «задать указанную точность» (также обозначается как «точность как на экране»). Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за каждый объект недвижимости с НДС.			
10.3	**Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки**	Отсутствуют.			

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2026, поступившего на рассмотрение 31.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение нежилое помещение

Лист № 1 раз.е.п. 1	Всего листов раз.е.п. 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

31.01.2026г. № КУВИ-001/2026-120863451	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:60048
Номер кадастрового квартала:	77:16:0010105
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, муниципальный округ Покровское, улица Маршала Рокоссовского, дом 3, корпус 3, помещение 3Н
Площадь:	68.6
Наименование:	Нежилое
Назначение:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4947088.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:16:0010105:59934
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в элемент объекта улично-дорожной сети:	данные отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сведения о сертификате ЭП: Кому выдан и кем действителен: Срок действия с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение нежилое помещение

Лист № 2 раз.е.п. 1	Всего листов раз.е.п. 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

31.01.2026г. № КУВИ-001/2026-120863451	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:60048

Сведения о недействительности записи:	Шапсугова Ольга Борисовна, СНИЛС 056-559-469 797, договор на выполнение кадастровых работ от 23.09.2022 № 26-63-352636, дата завершения кадастровых работ: 29.09.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодными для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "погашенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сведения о сертификате ЭП: Кому выдан и кем действителен: Срок действия с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

31.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12083451	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40048

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства" (КП "УГС"), ИНН: 7719272880, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:16:0010105:40048-77/051/2022-2 17.10.2022 17:38:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:16:0010105:40048-77/072/2022-1 07.10.2022 16:10:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

31.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12083451	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40048

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Принадлежащие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2026, поступившего на рассмотрение 31.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

31.01.2026г. № КУВИ-001/2026-120834437	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40049
Номер кадастрового квартала:	77:16:0010105
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородской округ Некрасовка, улица Маршала Гречко, дом 1, корпус 3, помещение 401
Площадь:	71.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5080252.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:16:0010105:39934
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

31.01.2026г. № КУВИ-001/2026-120834437	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40049

Сведения о кадастровом инженере:	Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 056-554-890-97, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26/63/352616, дата завершения кадастровых работ: 29.09.2022
Сведения о принадлежности многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.01.2026г. № КУВИ-001/2026-120883437			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40049		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства" (КП "УГС"), ИНН: 7719272880, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:16:0010105:40049-77/051/2022-2 17.10.2022 17:39:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:16:0010105:40049-77/072/2022-1 07.10.2022 16:10:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
31.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-120834437			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40049		

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2026, поступившего на рассмотрение 30.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-137667156	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:10051
Номер кадастрового квартала:	77:16:0010105
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н
Площадь:	95.2
Наименование:	Нежилое
Назначение:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6733641.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:16:0010105:39934
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-12667156	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40051

Сведения о кадастровом инженере:	Напрасно Олеся Борисовна, СНИЛС 056554890397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 29.09.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного жилого дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12667156	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40051

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства" (КП "УГС"), ИНН: 7719272880, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:16:0010105:40051-77/051/2022-2 17.10.2022 17:40:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:16:0010105:40051-77/072/2022-1 07.10.2022 16:10:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

должное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-12667156			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40051		

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2026, поступившего на рассмотрение 30.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-171665400	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:10058
Номер кадастрового квартала:	77:16:0010105
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 1201
Площадь:	148.2
Наименование:	Помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10473492.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:16:0010105:39934
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат [illegible]
Владелец [illegible]
Действителен с [illegible]

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-172665480			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40058		

Сведения о кадастровом инженере:	Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 29.09.2022 Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 29.11.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в связи с признанием одного помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к виду помещения маневренного жилого дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12665400			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40058		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства" (КП "УГС"), ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:16:0010105:40058-77/051/2022-2 17.10.2022 15:39:46
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:16:0010105:40058-77/072/2022-1 07.10.2022 16:10:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-12665480			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40058		

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: Владелец: Действителен: с по	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2026, поступившего на рассмотрение 30.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-176655563	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:10059
Номер кадастрового квартала:	77:16:0010105
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 1201
Площадь:	116.7
Наименование:	Помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8245695.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:16:0010105:39934
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-12665563	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40059

Сведения о кадастровом инженере:	Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 29.09.2022 Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 13.11.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в связи с признанием жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в виде помещения жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

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

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12666563			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40059		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства" (КП "УГС"), ИНН: 7719272880, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:16:0010105:40059-77/051/2022-2 17.10.2022 15:44:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:16:0010105:40059-77/072/2022-1 07.10.2022 16:10:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

должность уполномоченного лица		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-12665563			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40059		

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: [illegible] Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2026, поступившего на рассмотрение 30.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-171667207	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:10060
Номер кадастрового квартала:	77:16:0010105
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.терр. муниципальный округ Некрасовка, улица Мирзоева Гребешки, дом 1, корпус 3, помещение 1401
Площадь:	94.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6670049.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:16:0010105:39934
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Документ подписан электронной подписью

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12667287	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40060

Сведения о кадастровом инженере:	Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 29.09.2022 Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 13.11.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в связи с признанием жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к виду помещения жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

полное наименование должности	Документ подписан электронной подписью Сертификат [illegible] Владелец [illegible] Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

30.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12667207	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40060

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272890, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:16:0010105:40060-77/051/2022-2 17.10.2022 15:45:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:16:0010105:40060-77/072/2022-1 07.10.2022 16:10:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-12667207			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40060		

10	Сведения о наложенности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: [illegible] Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2026, поступившего на рассмотрение 30.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-171665379	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:10061
Номер кадастрового квартала:	77:16:0010105
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Еремина, дом 1, корпус 3, помещение 15П
Площадь:	102.9
Наименование:	Помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7270625.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:16:0010105:39934
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30.01.2026 № КУВИ-001/2026-12665379	
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40061

Сведения о кадастровом инженере:	Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 29.09.2022 Назаренко Олеся Борисовна, СНИЛС 05655489397, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2022 № 26 63 352616, дата завершения кадастровых работ: 13.11.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в связи с признанием жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к виду помещения жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026г. № КУВИ-001/2026-12665379			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40061		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272890, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:16:0010105:40061-77/051/2022-2 17.10.2022 15:45:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:16:0010105:40061-77/072/2022-1 07.10.2022 16:10:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

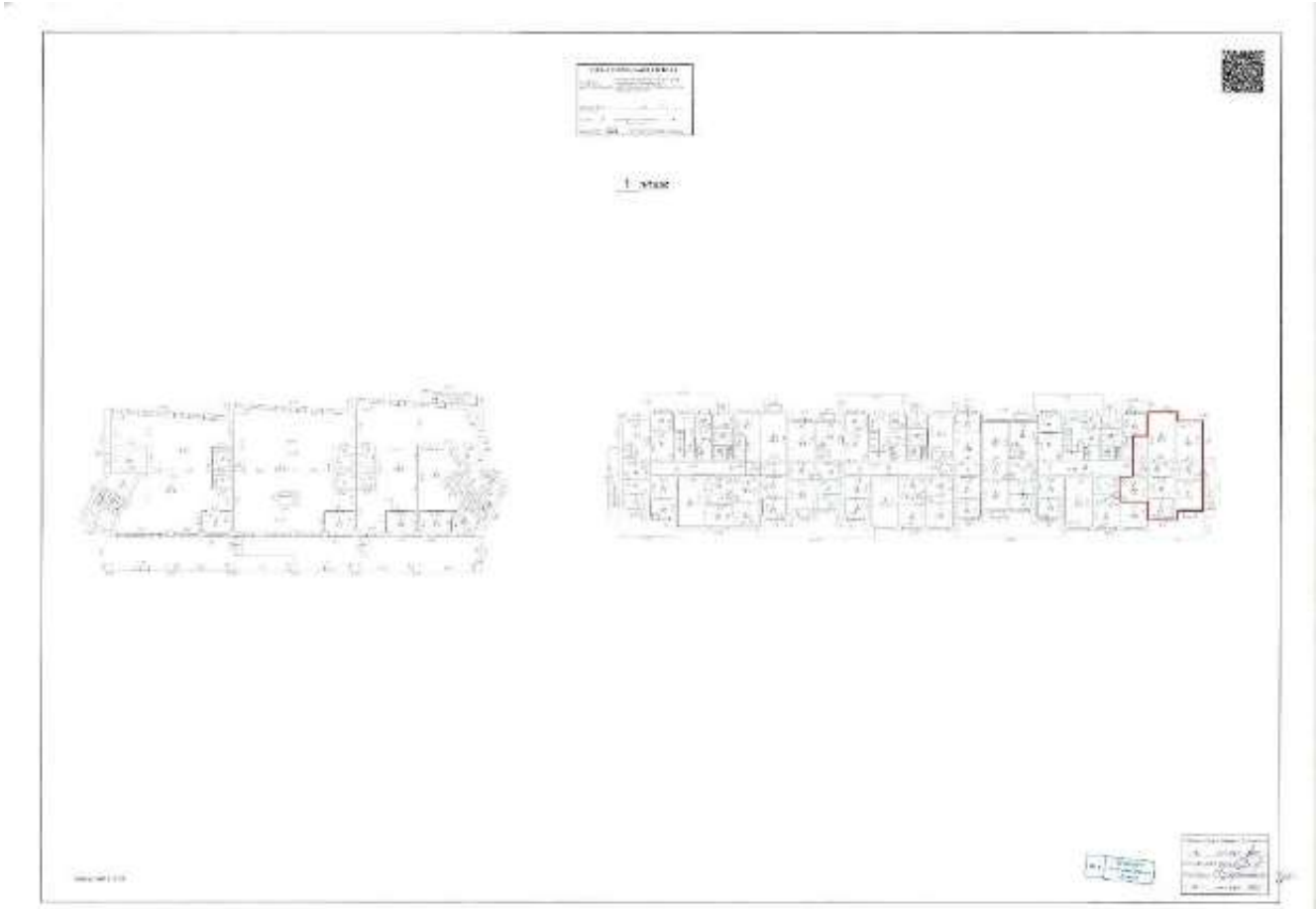
полное наименование должности		инициалы, фамилия

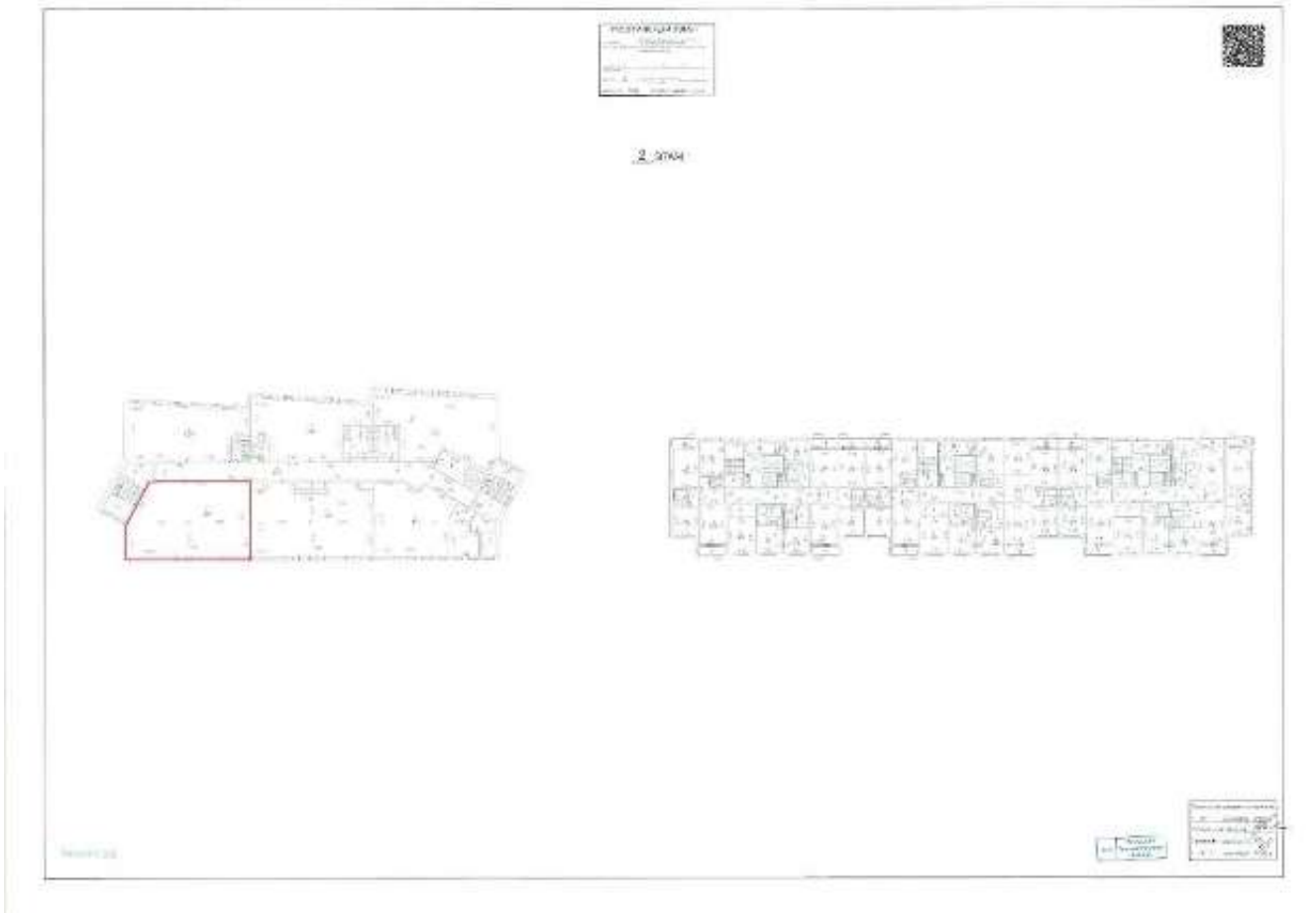
Лист 4

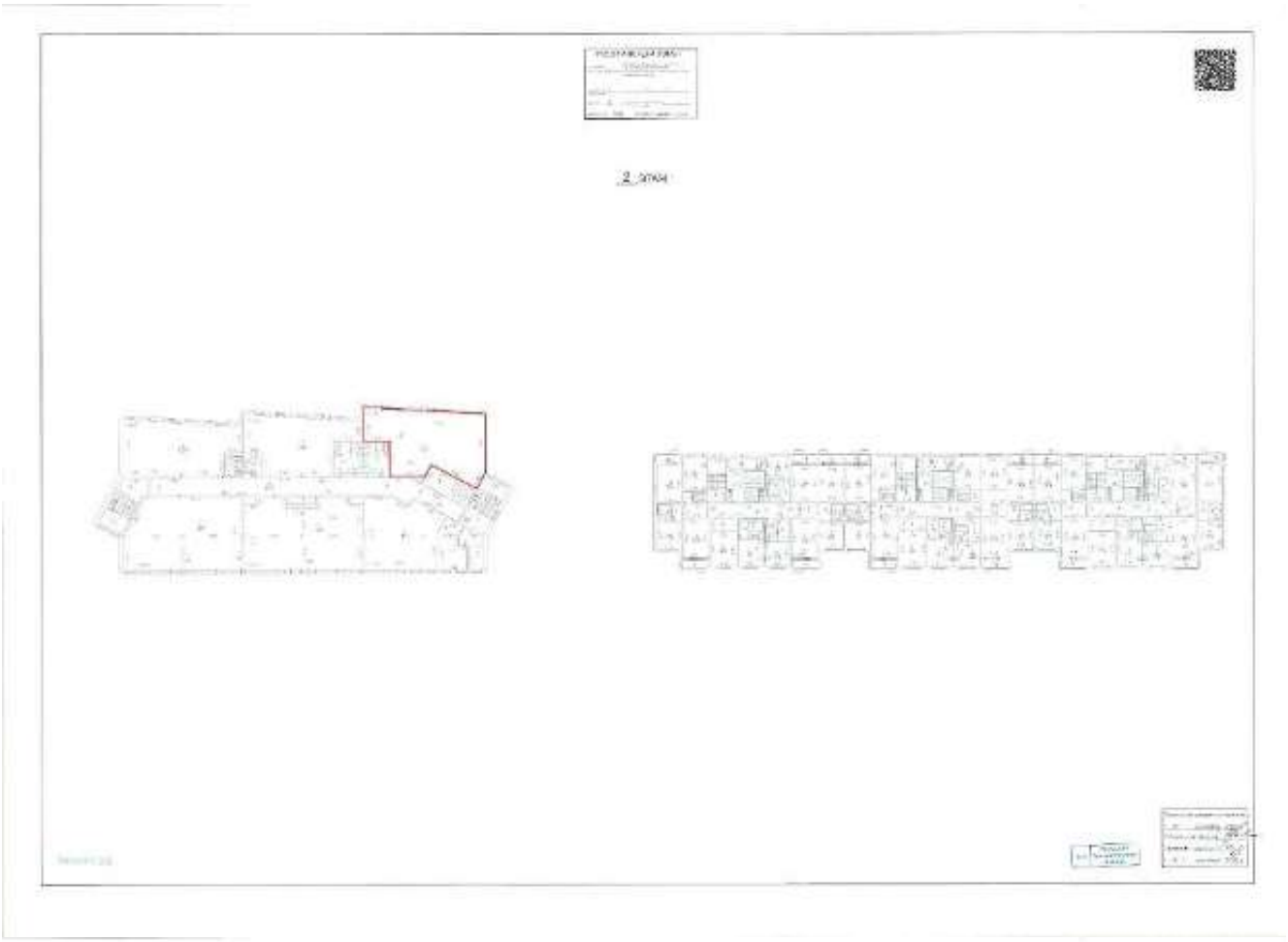
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-12665379			
Кадастровый номер:	77:16:0010105:40061		

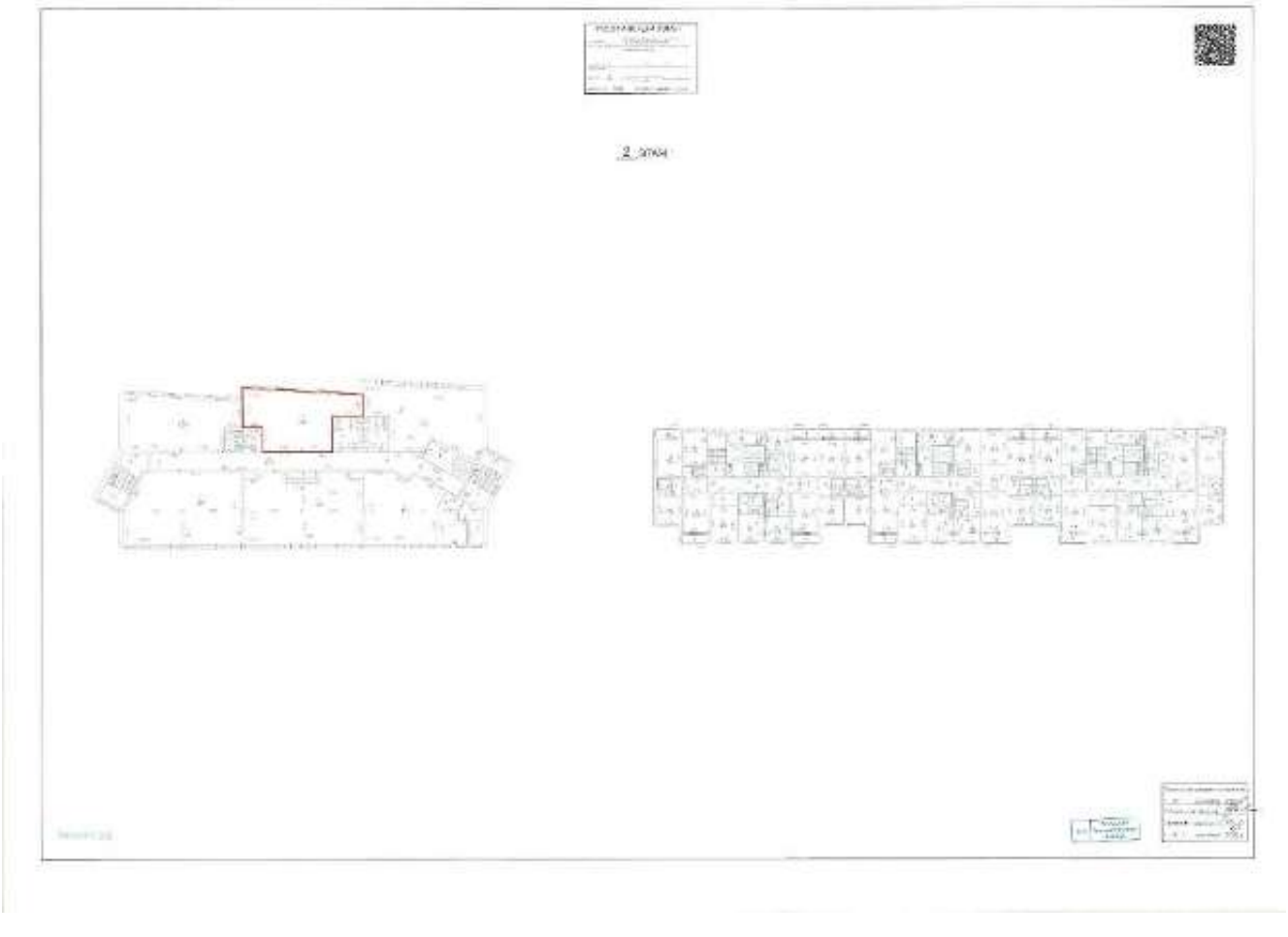
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

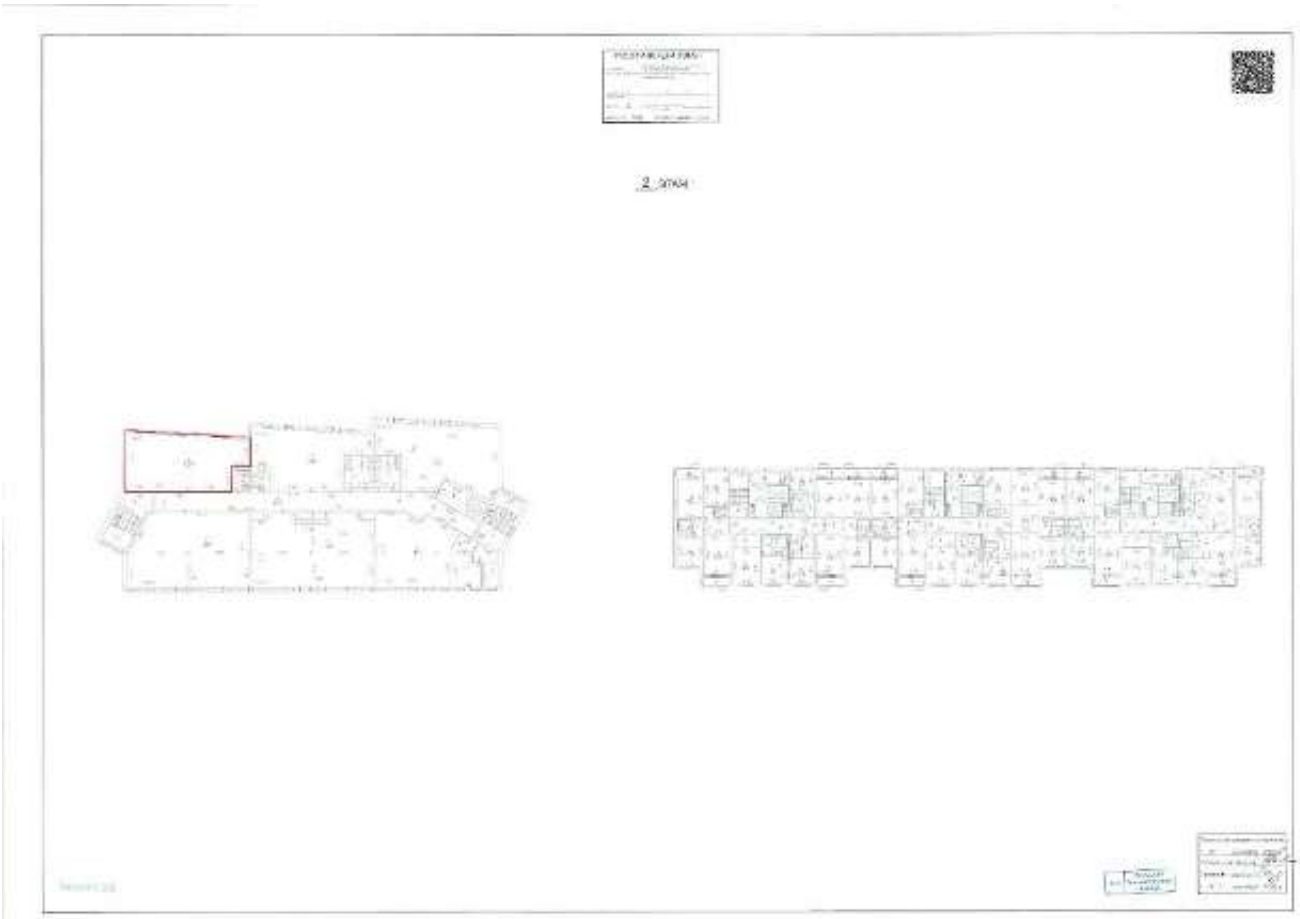
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: [illegible] Кому выдан: [illegible] Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

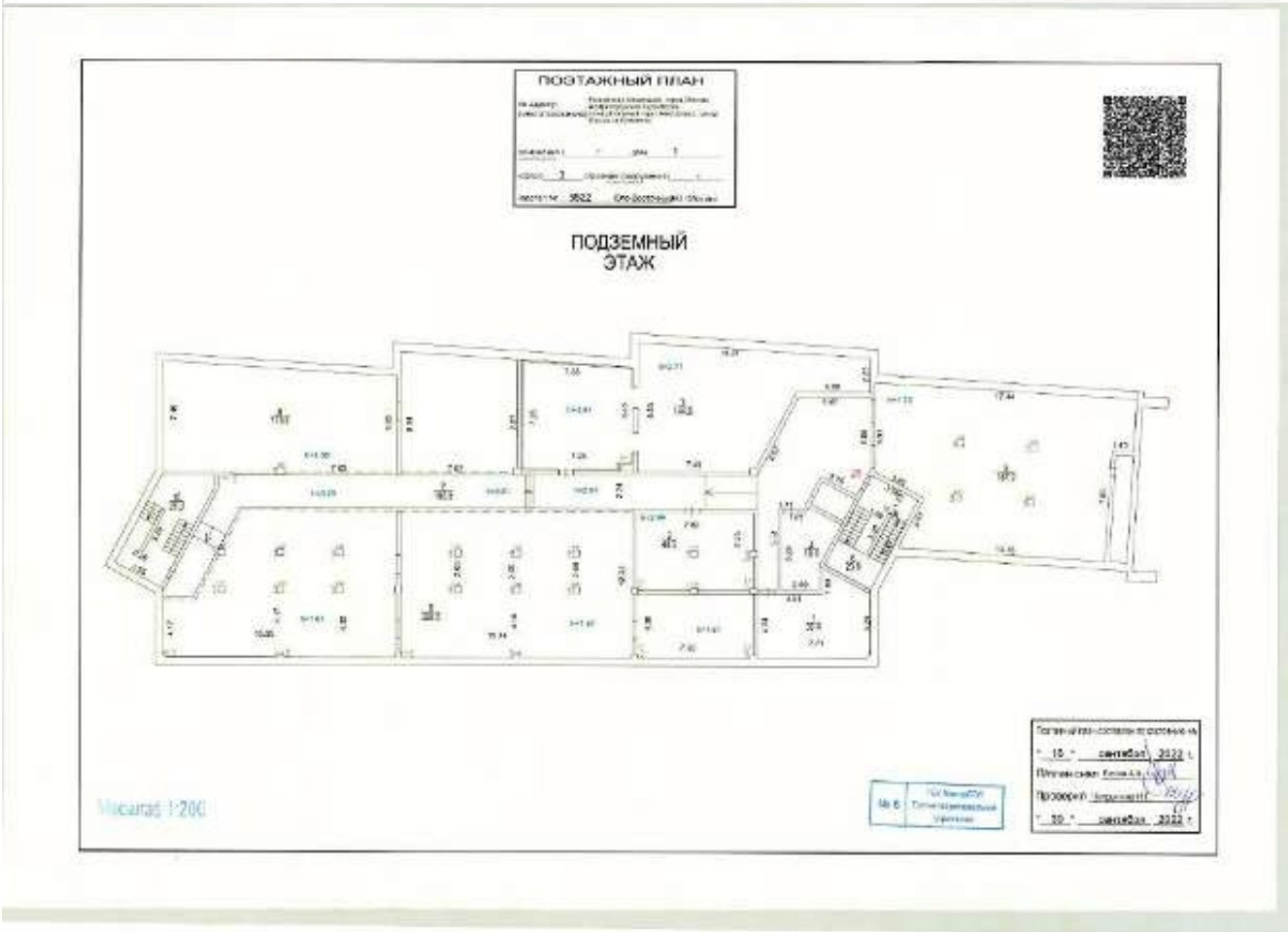


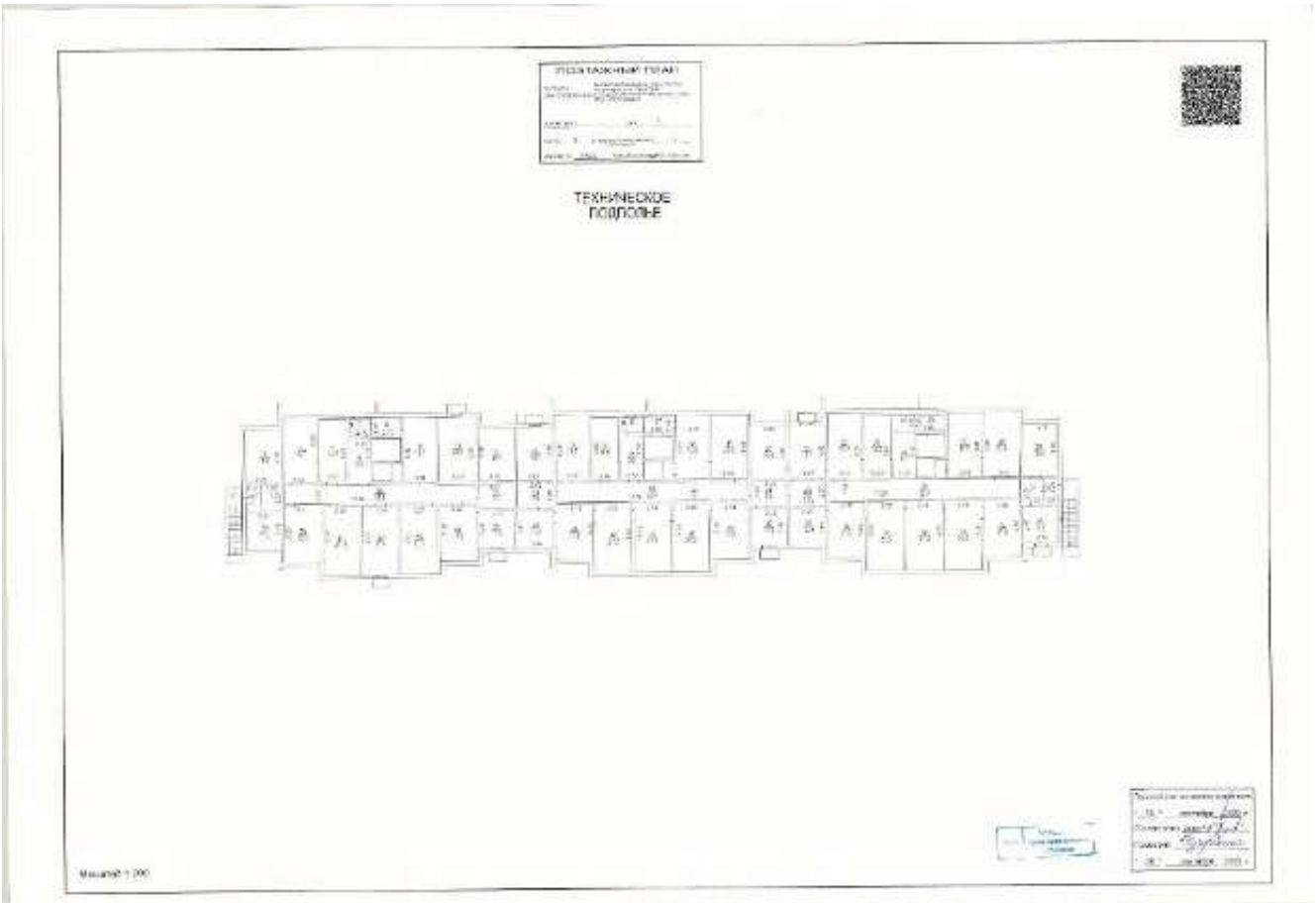


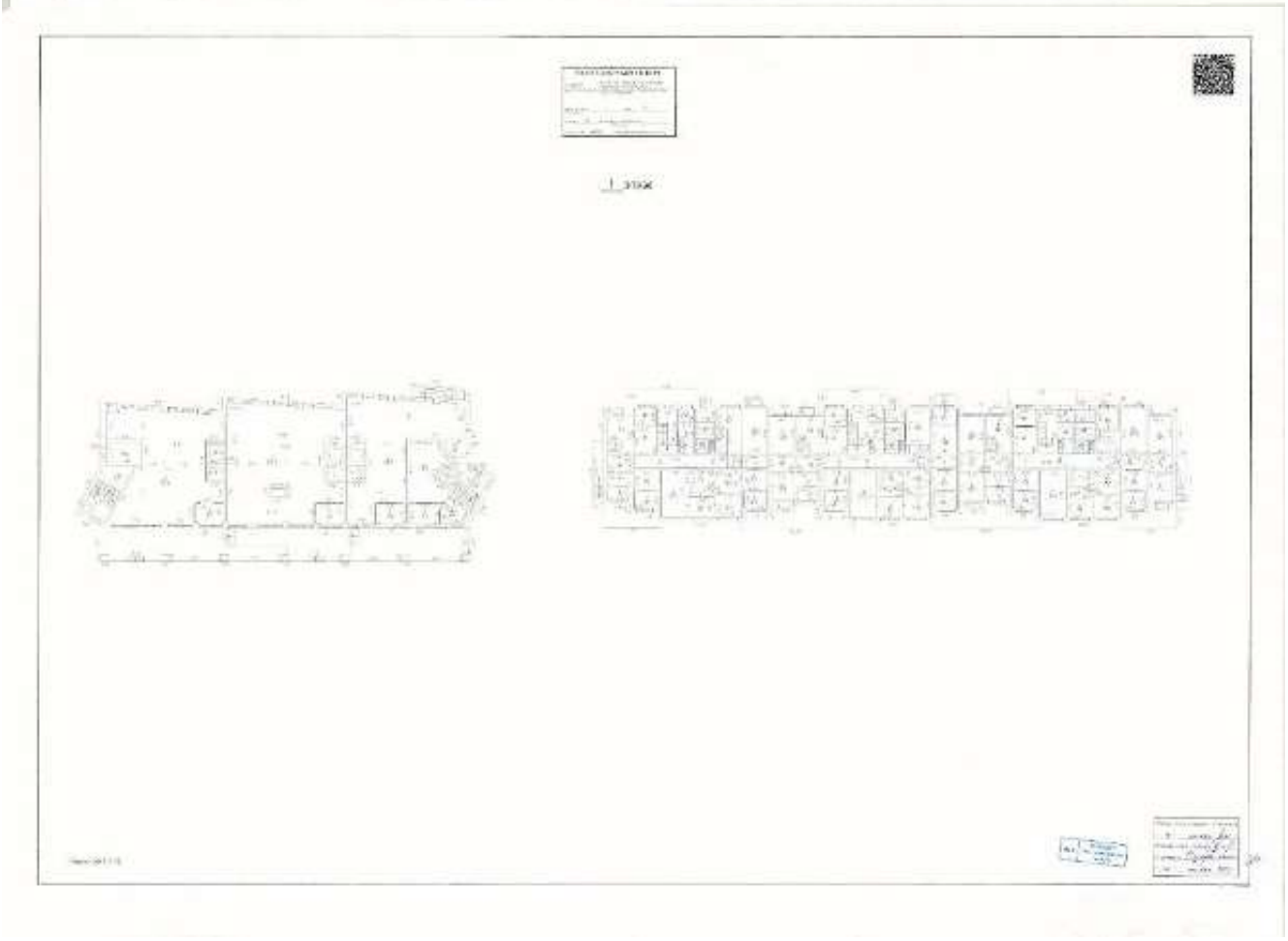


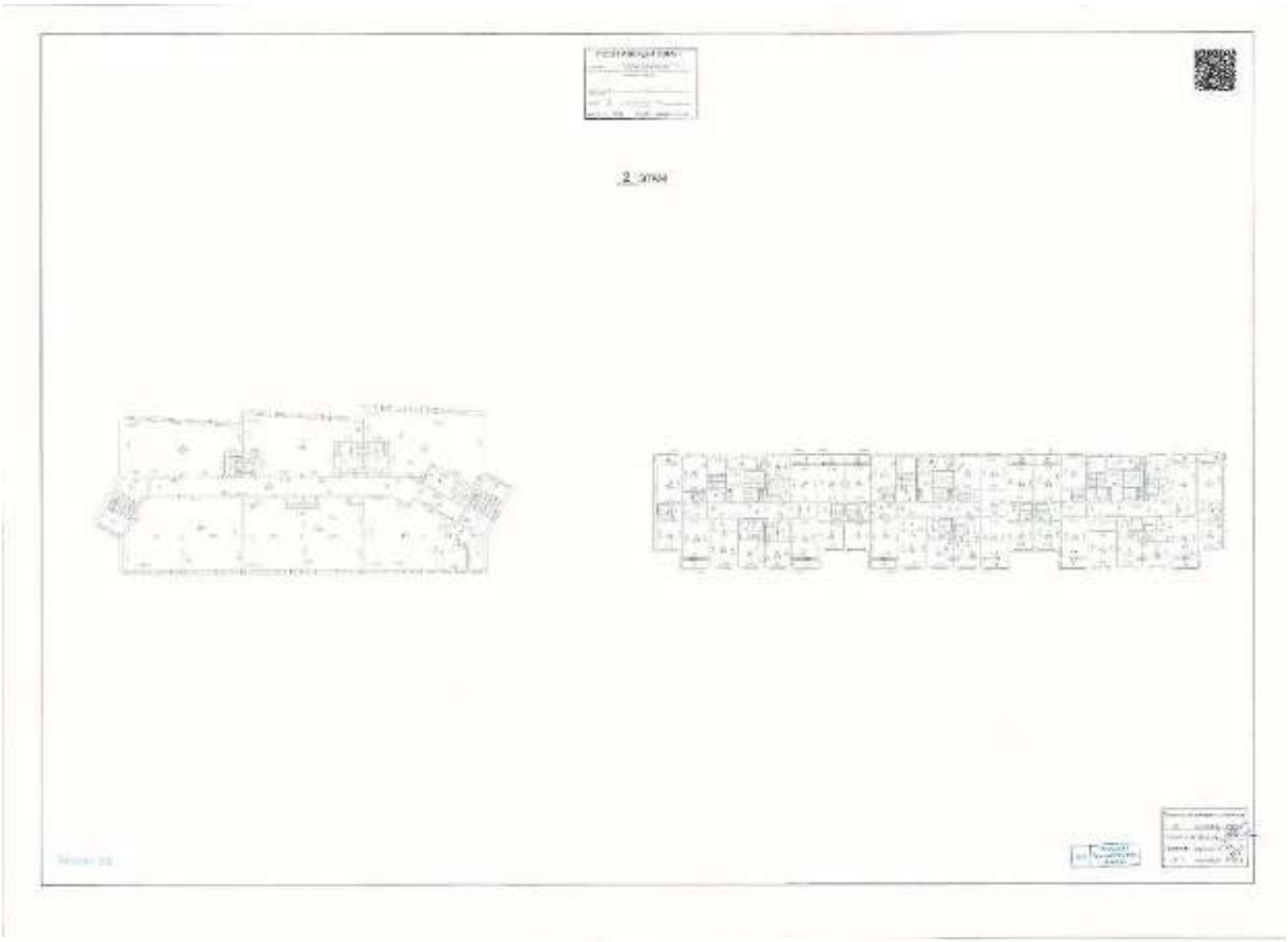


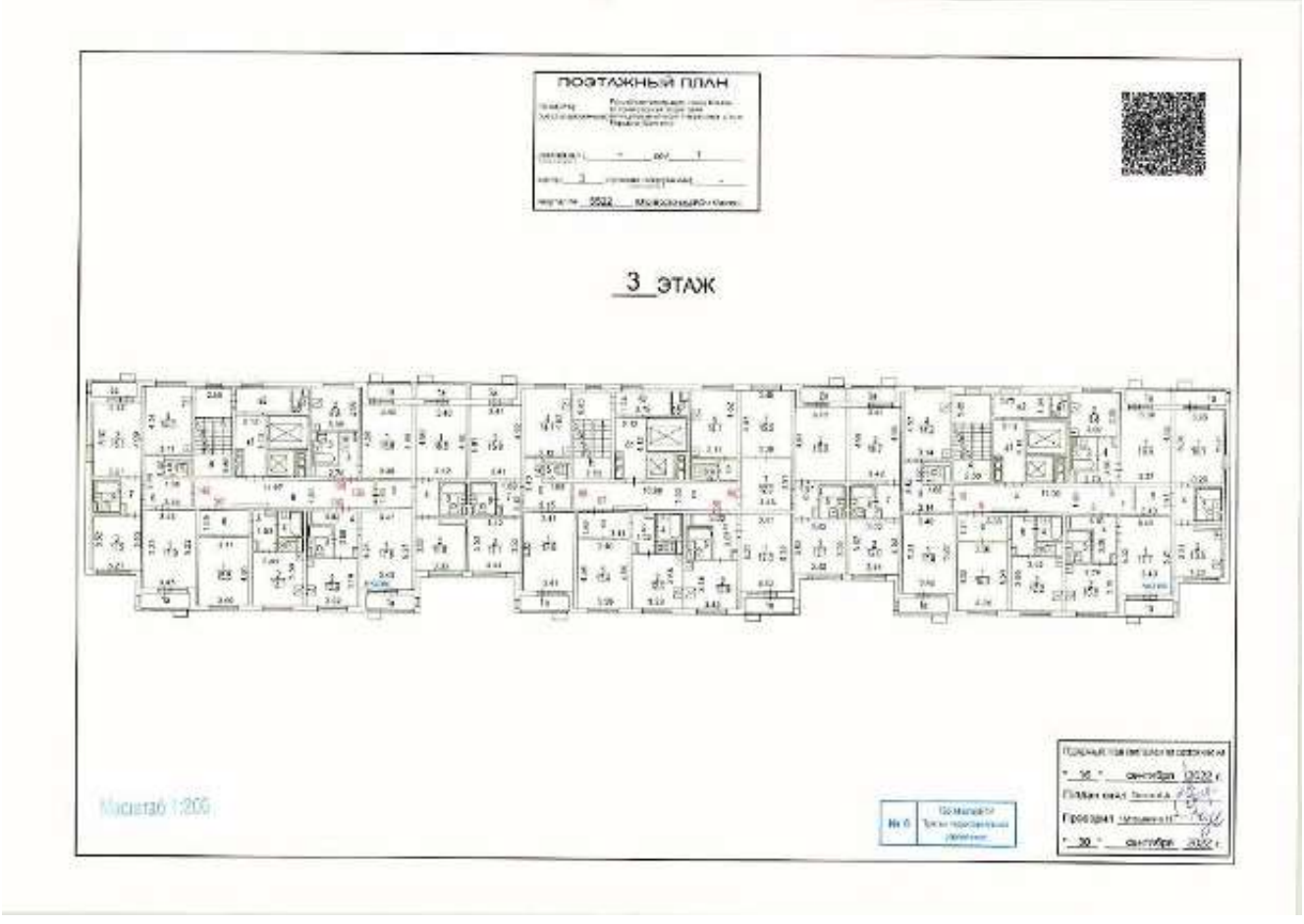


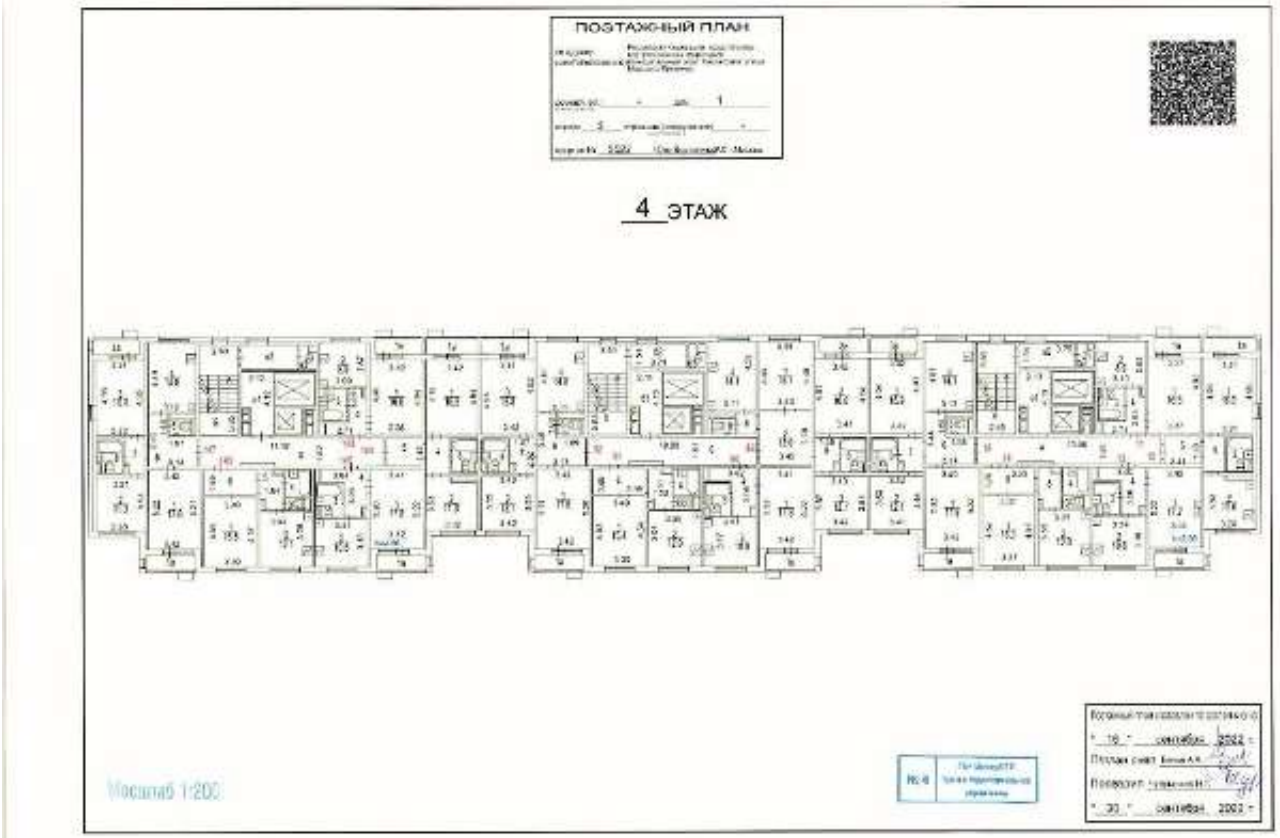

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ПОДЗЕМНЫЙ ЭТАЖ

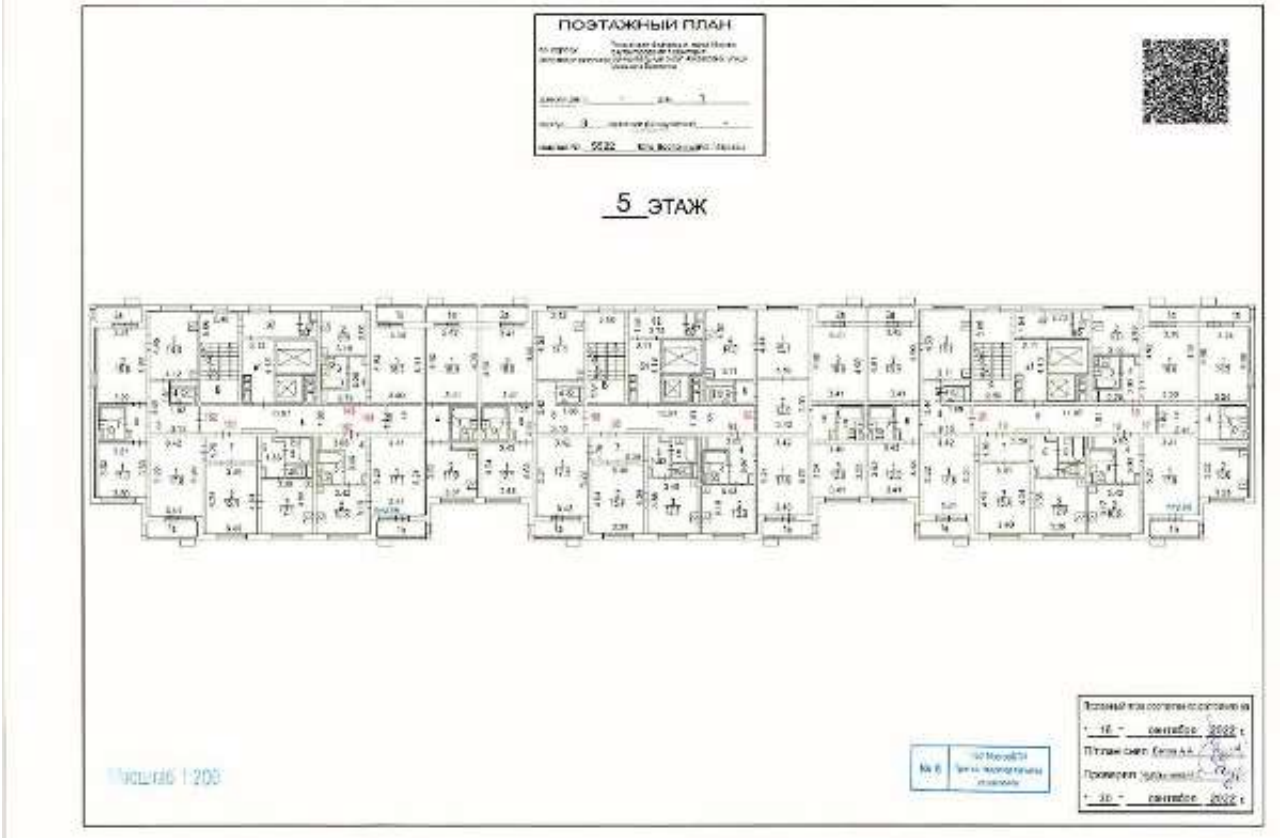

ТЕХНИЧЕСКОЕ
ПОДПОЛЬЕ

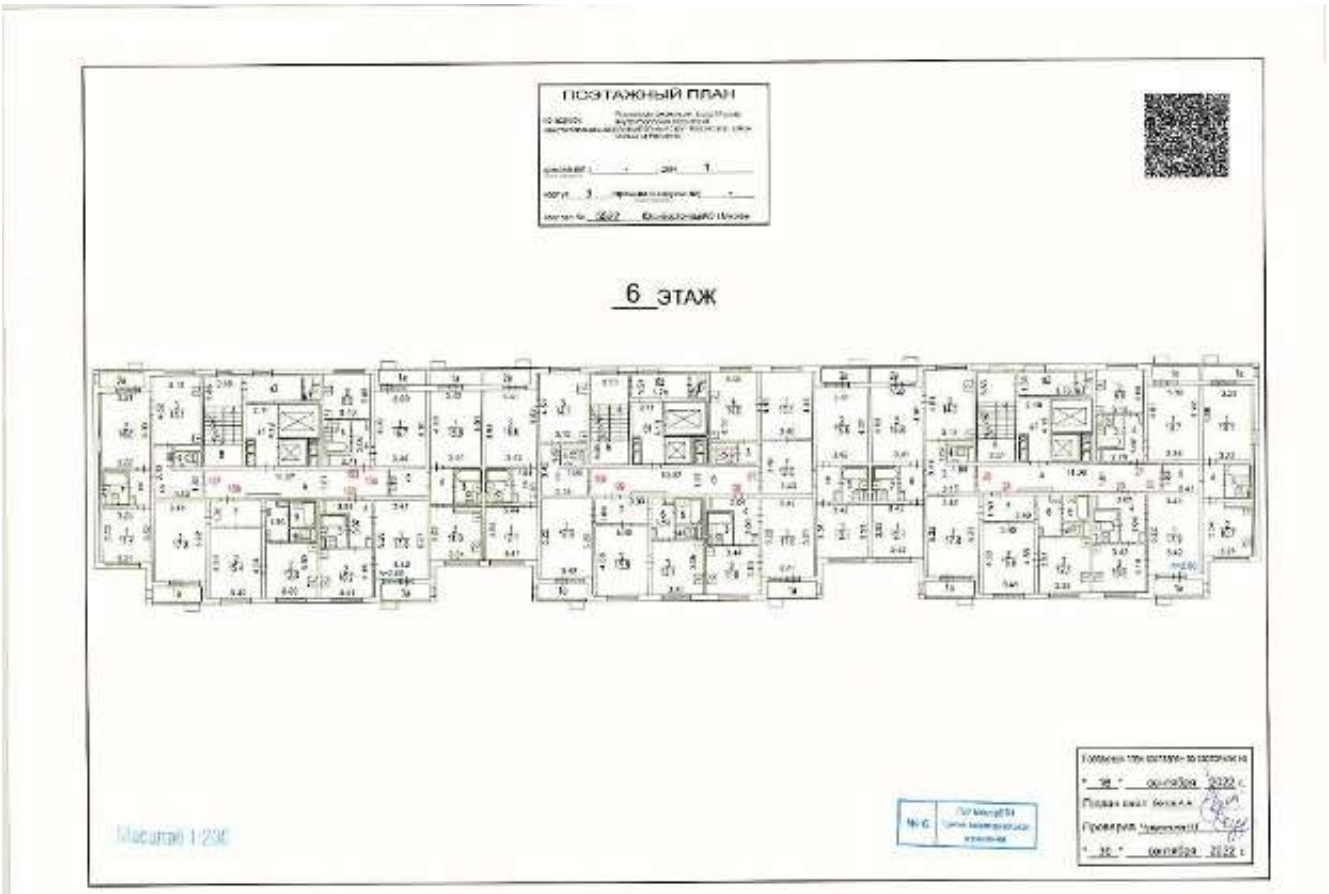

1 этаж

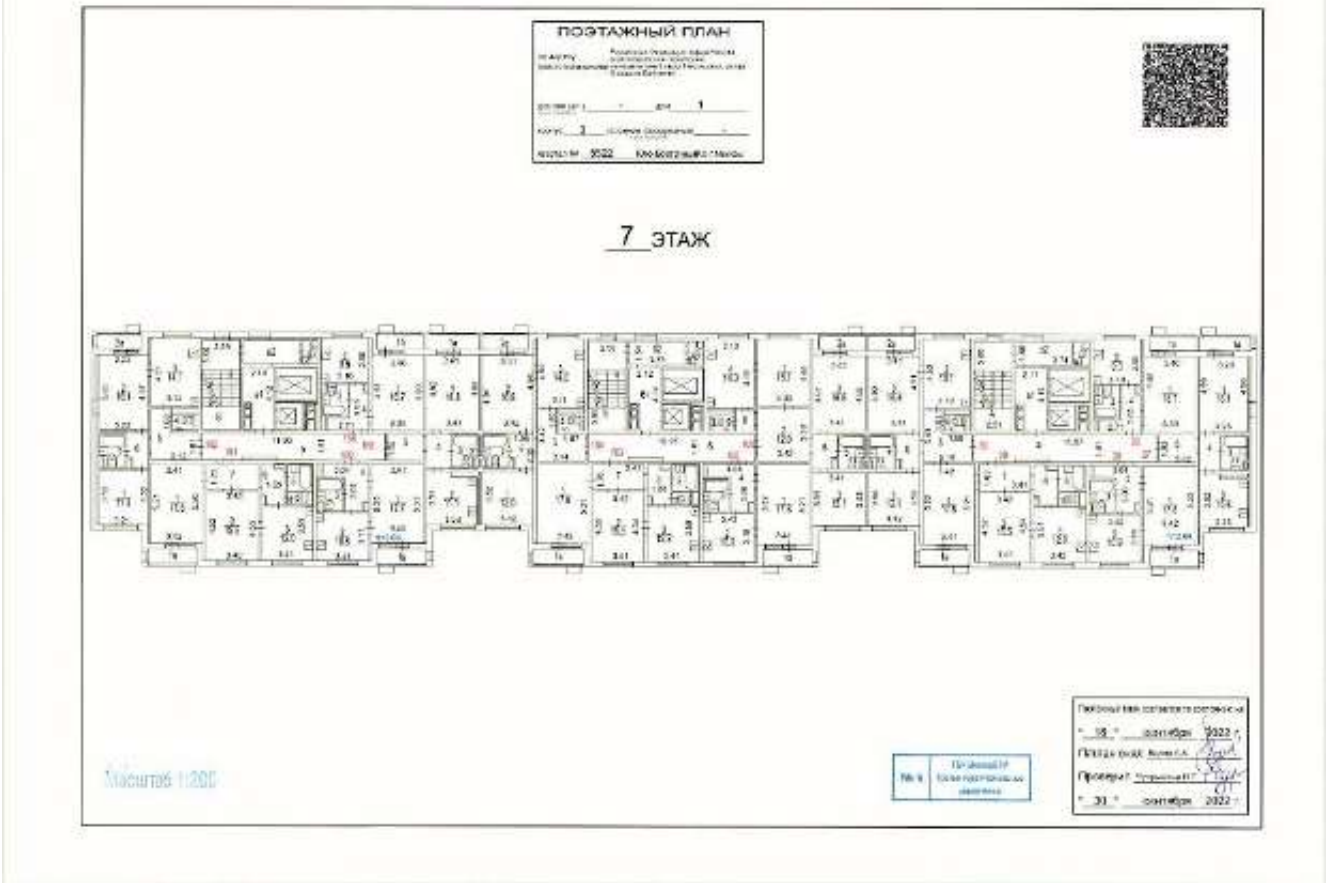

2 этаж

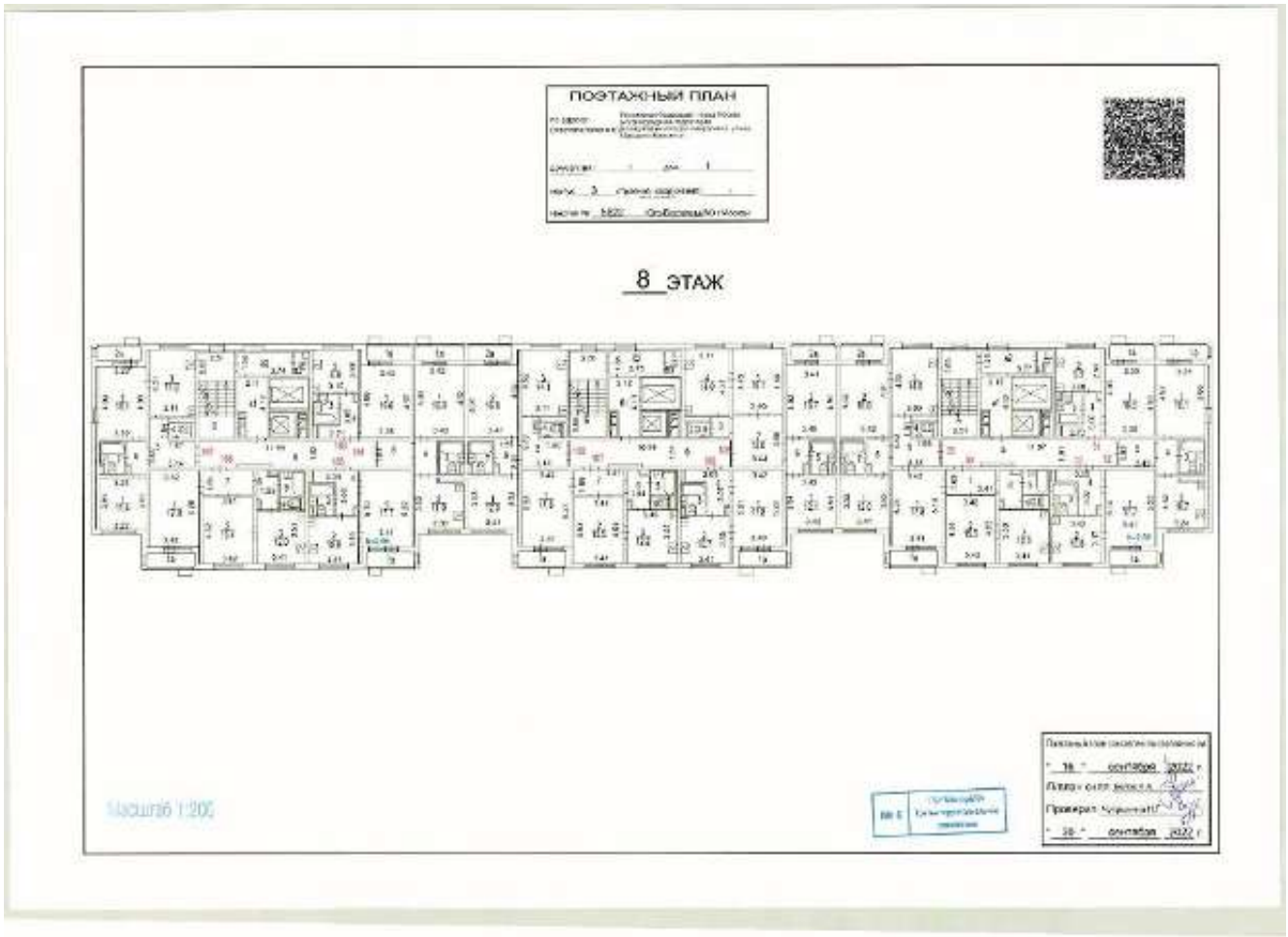

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
3 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

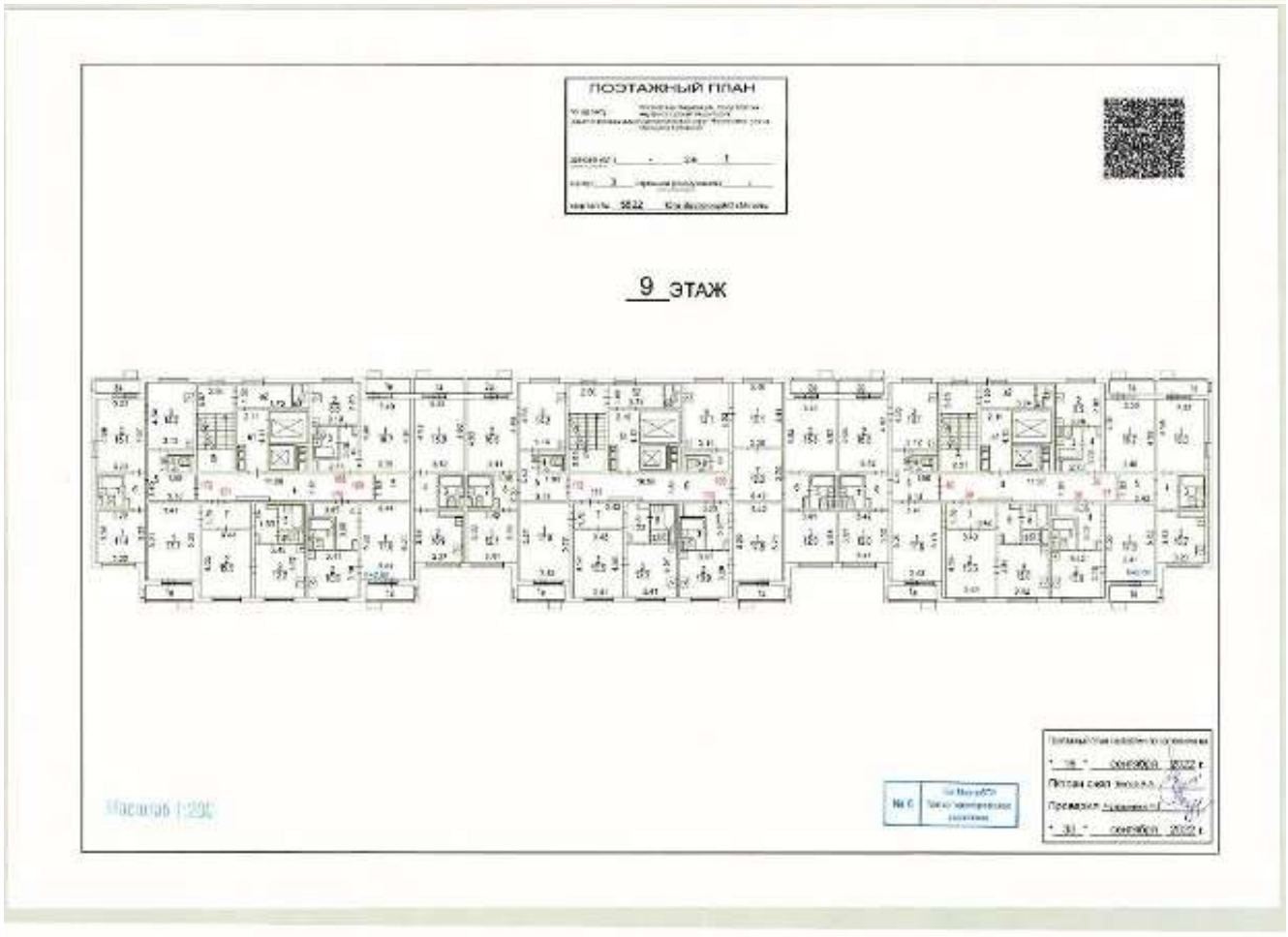

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
4 ЭТАЖ

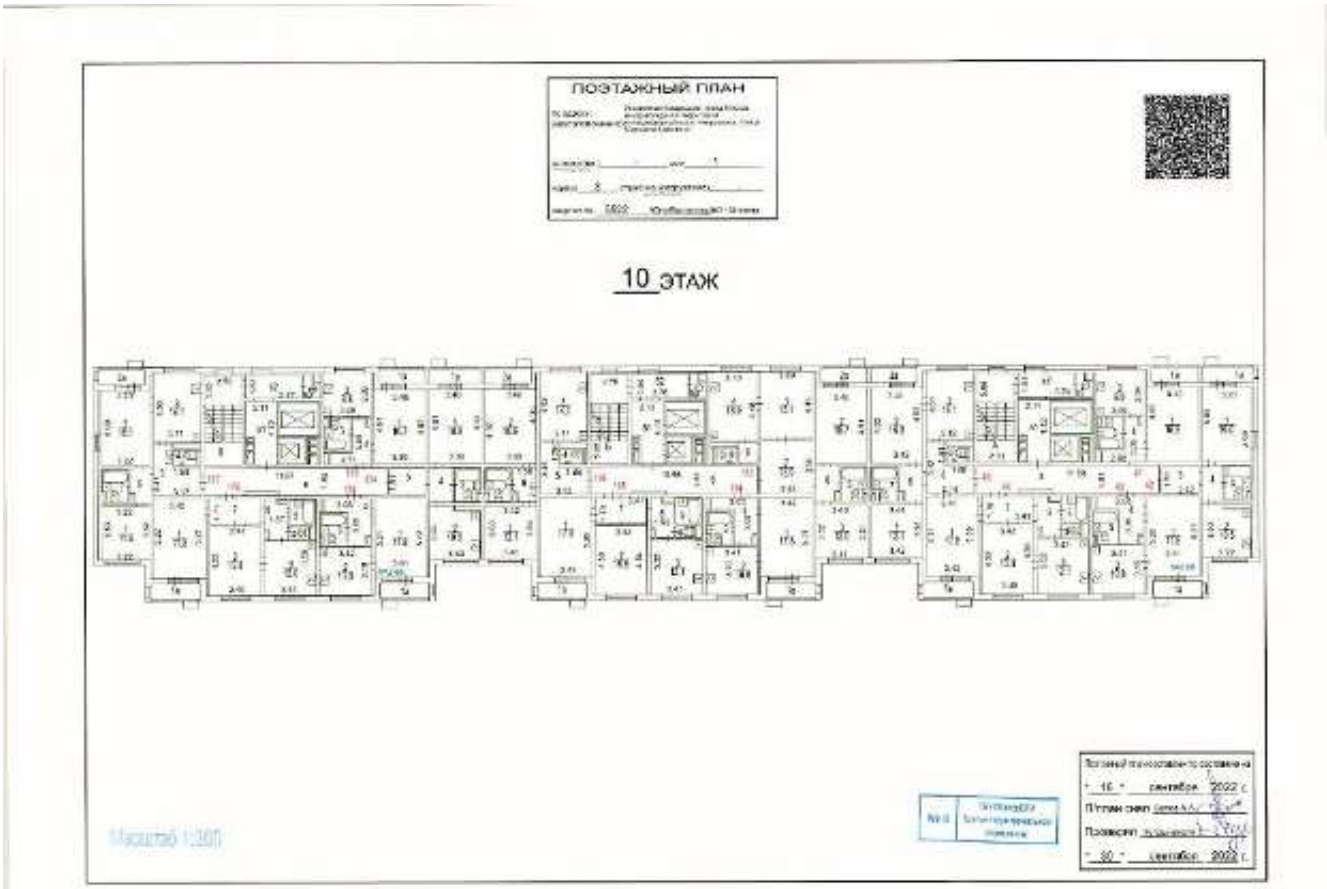

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
5 ЭТАЖ

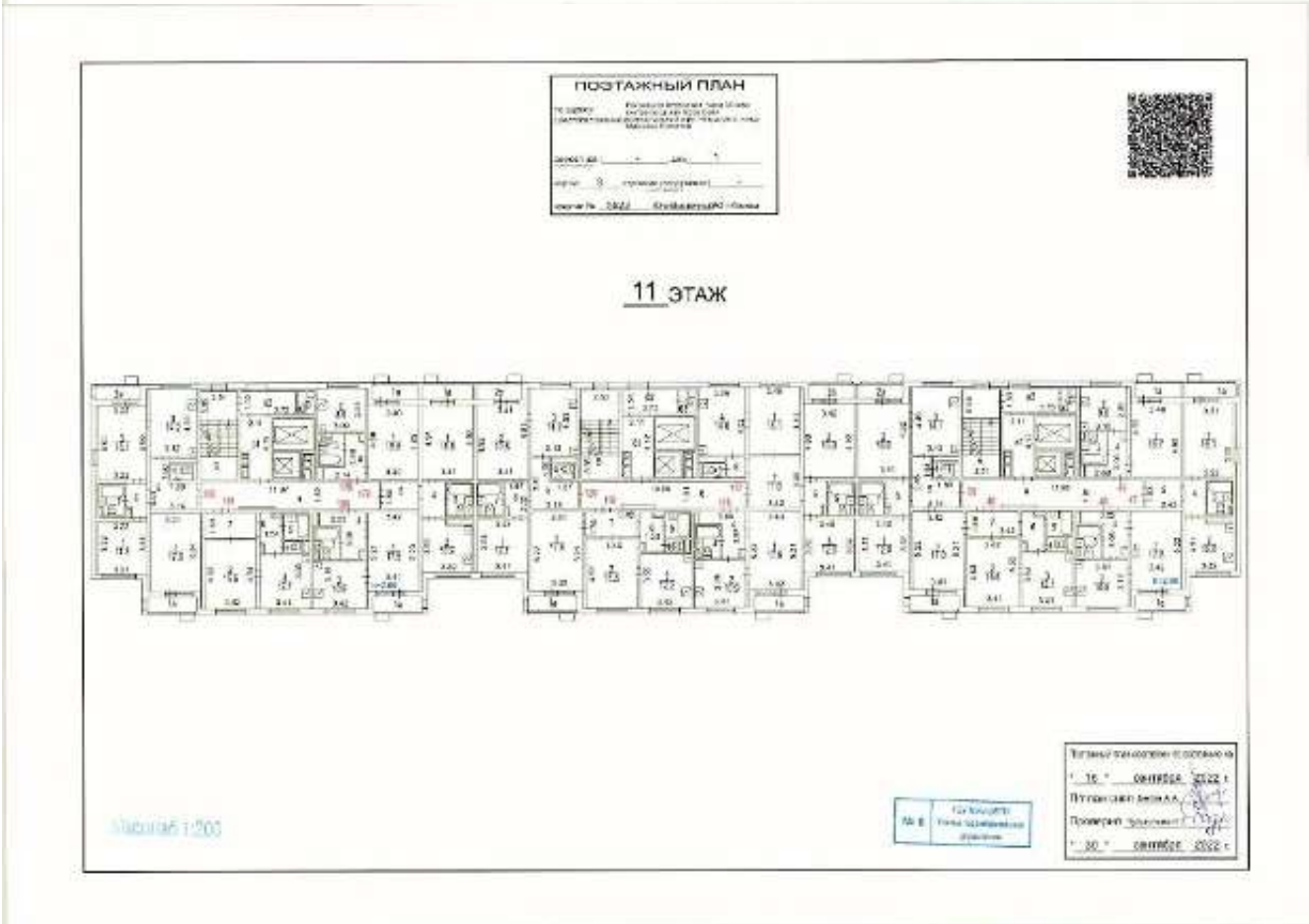

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
6 ЭТАЖ

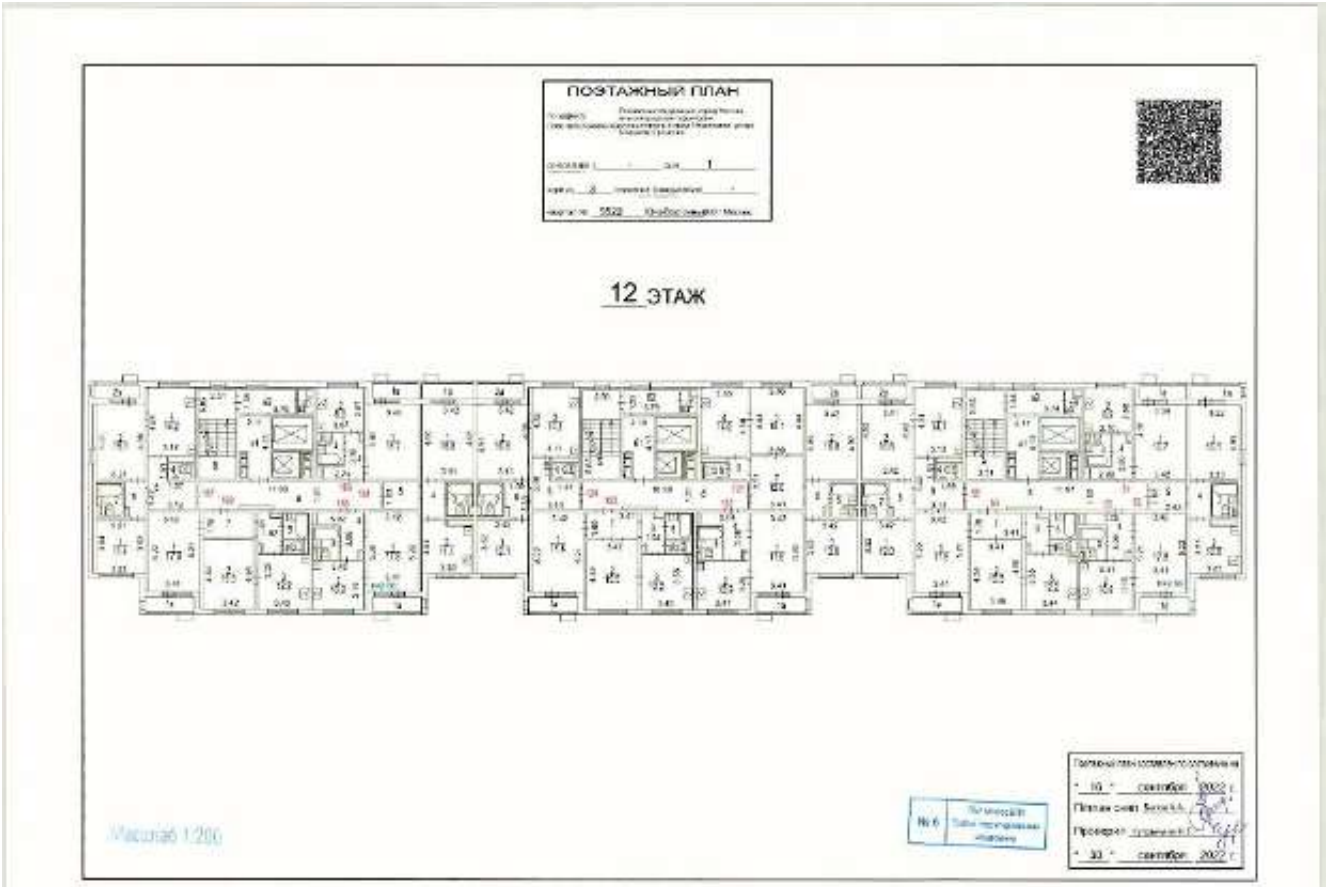

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
7 ЭТАЖ

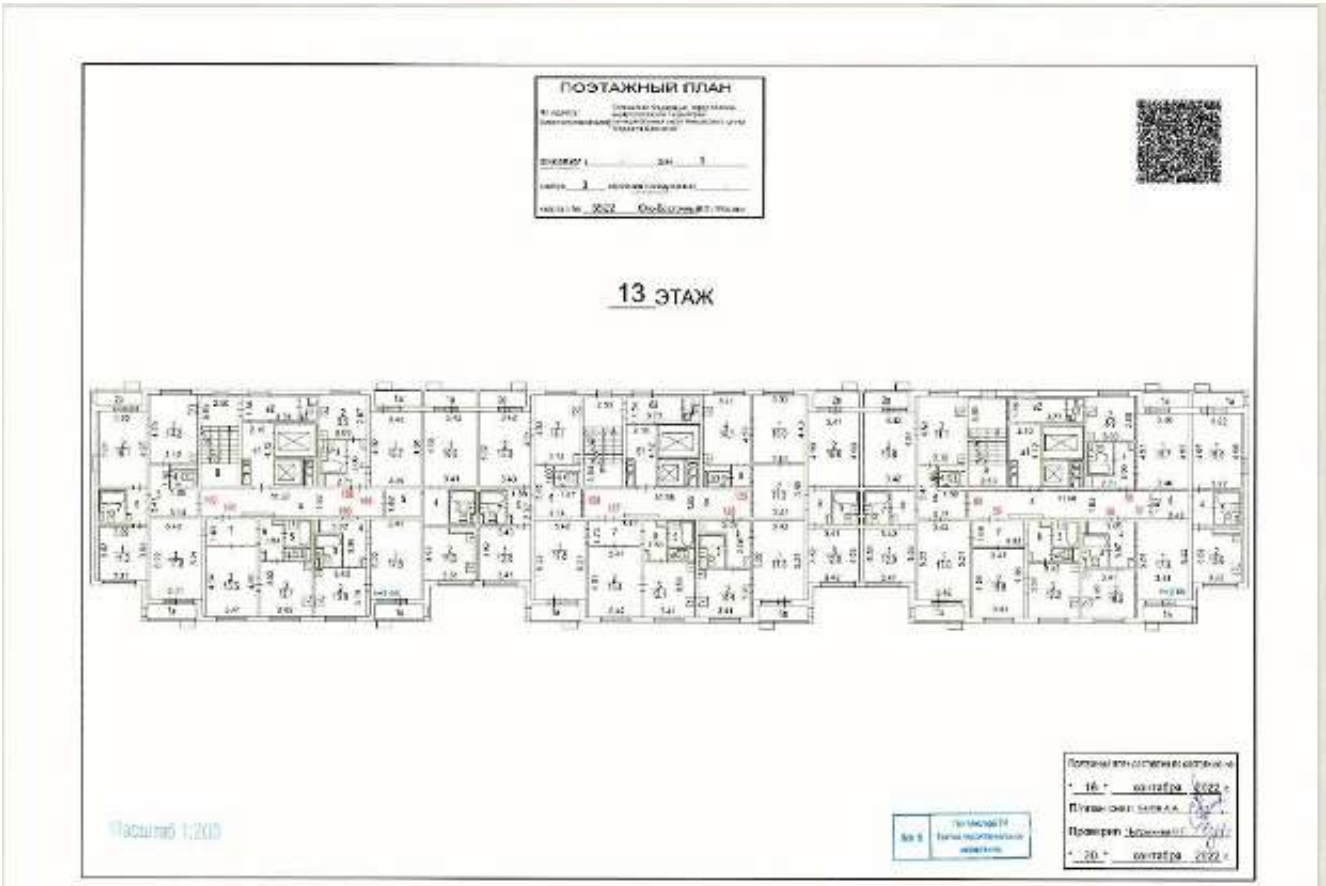

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
8 ЭТАЖ

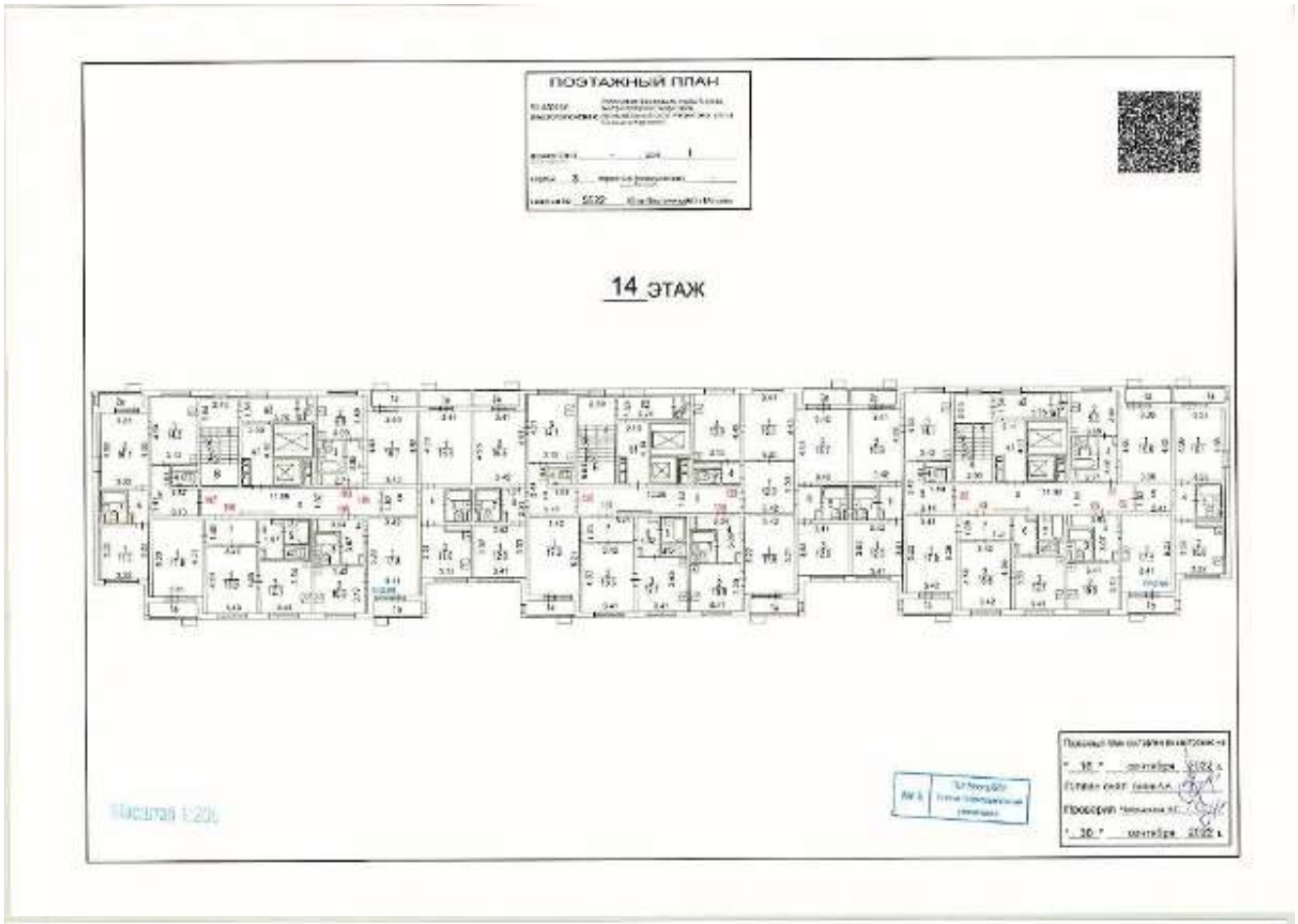

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
9 ЭТАЖ

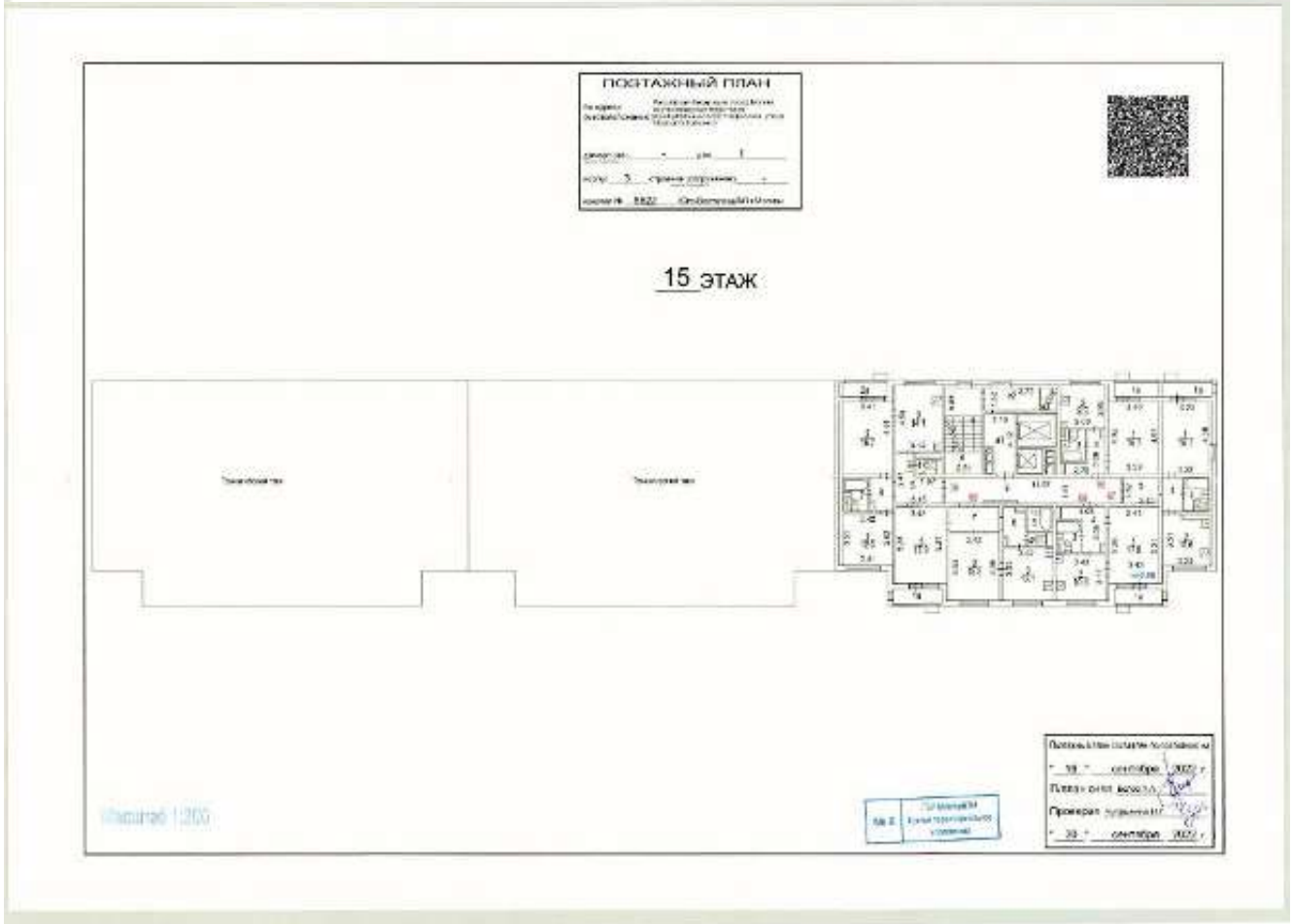

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
10 ЭТАЖ

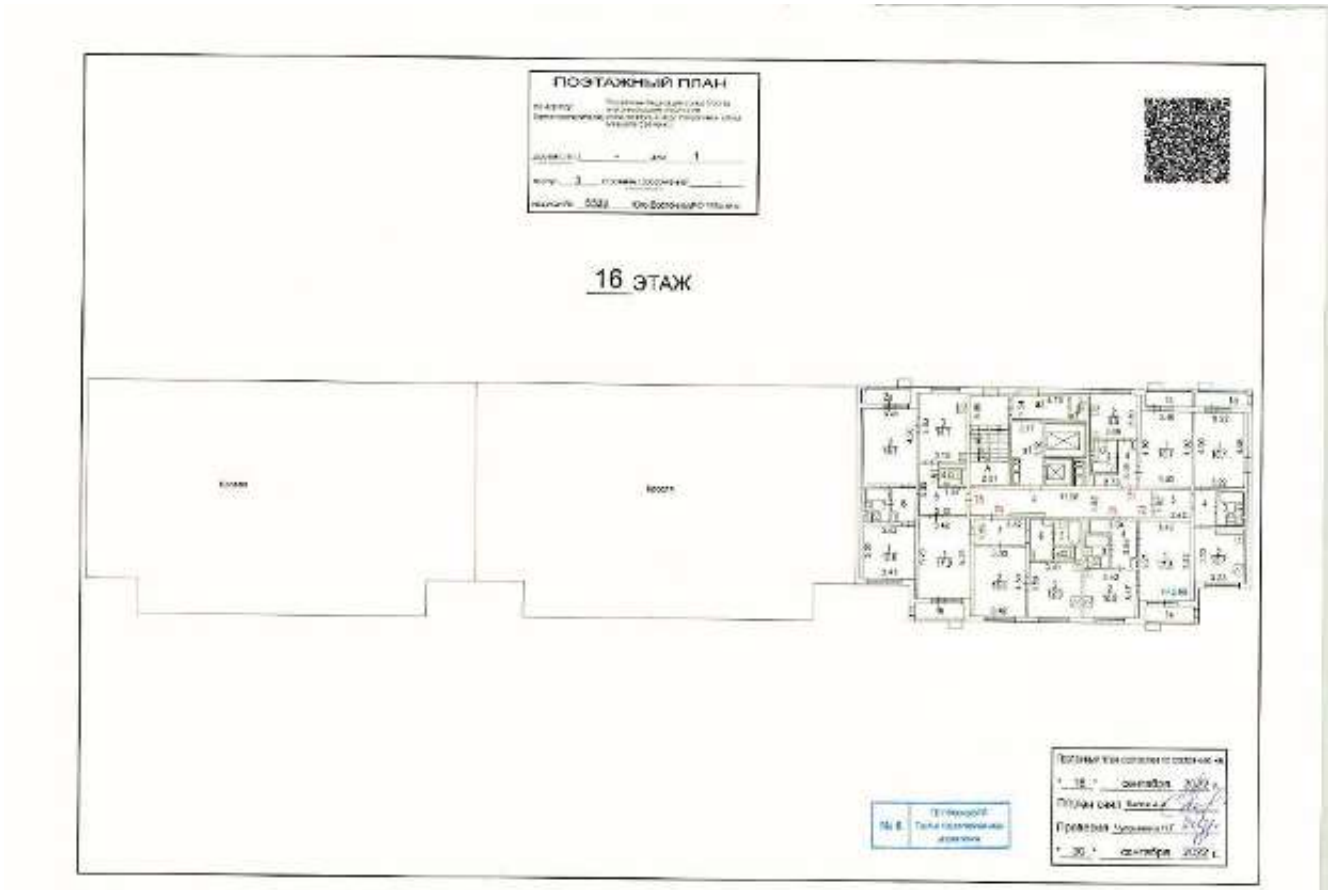

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
11 ЭТАЖ

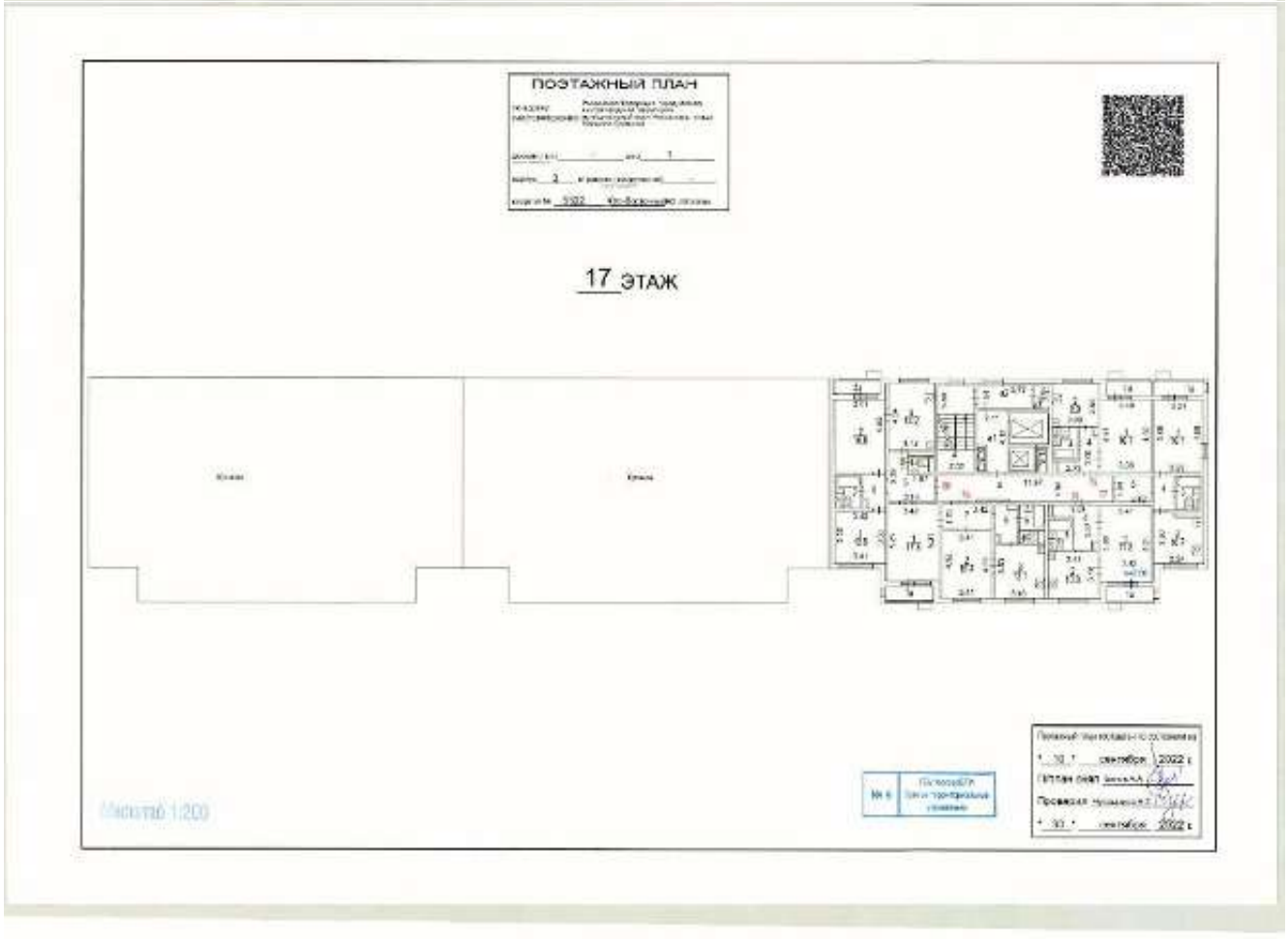

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
12 ЭТАЖ

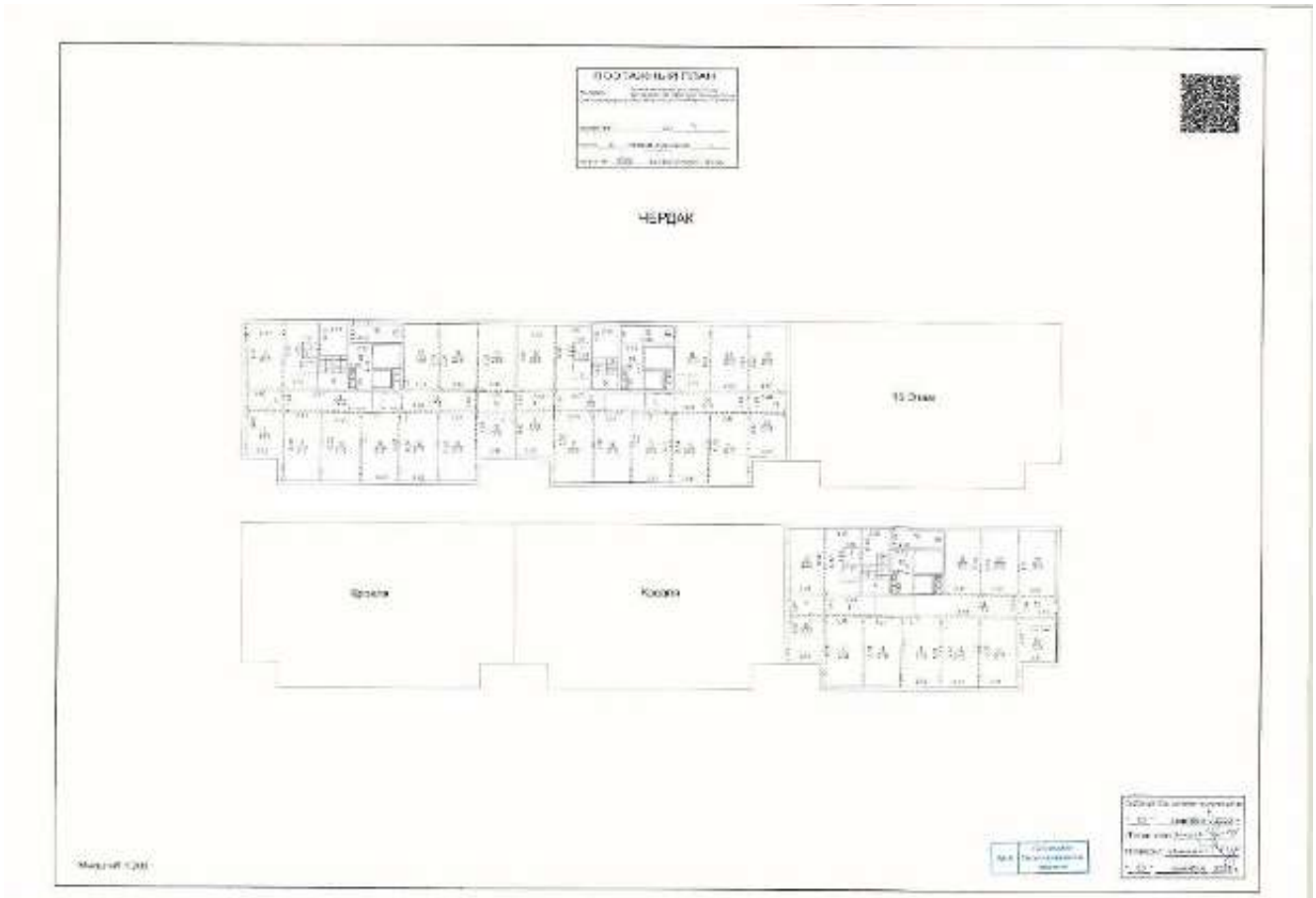

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
13 ЭТАЖ

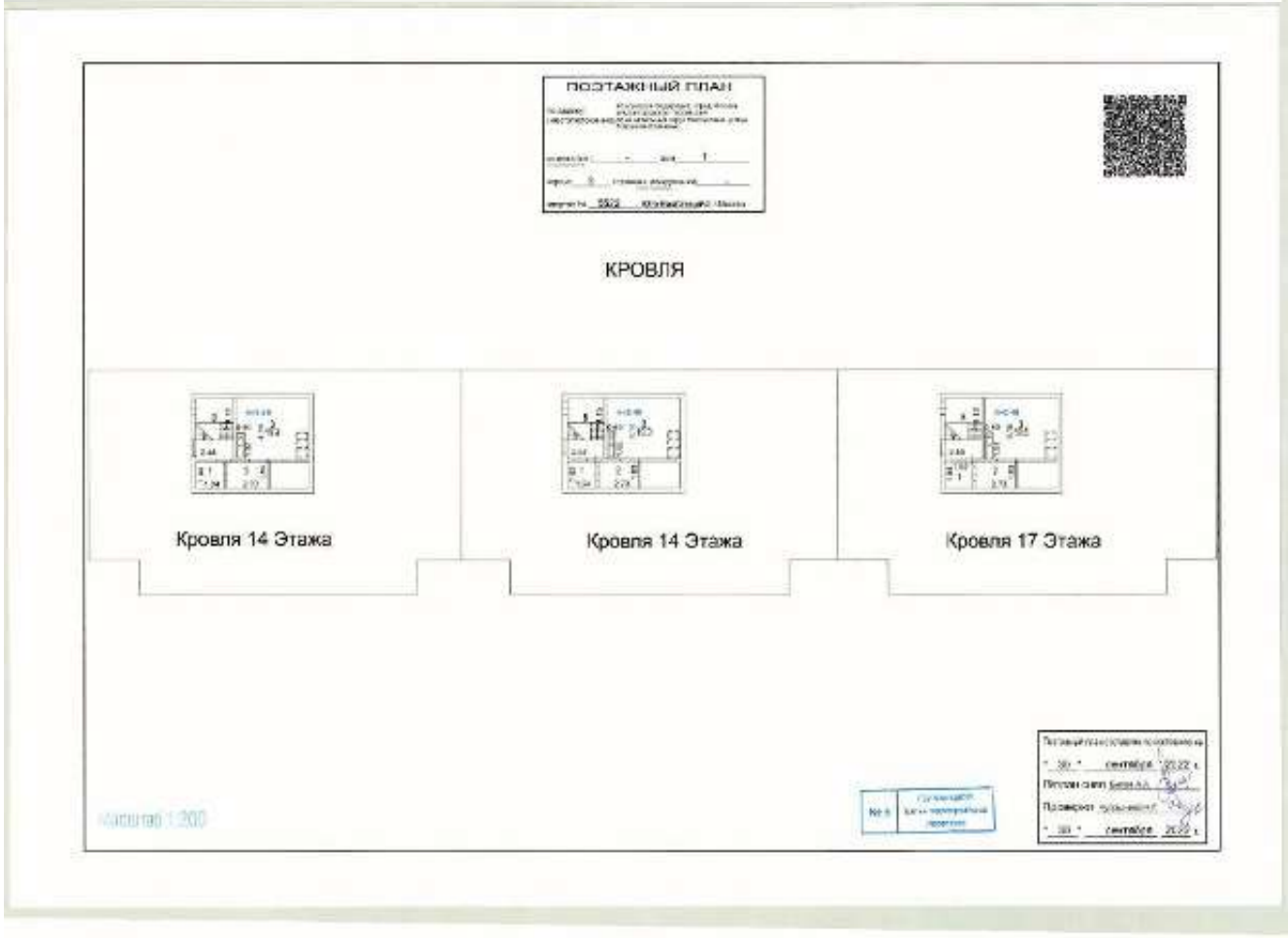

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
14 ЭТАЖ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
15 ЭТАЖ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
16 ЭТАЖ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
17 ЭТАЖ


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ЧЕРДАК


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
КРОВЛЯ
Кровля 14 Этажа
Кровля 14 Этажа
Кровля 17 Этажа

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

№ квартала 5522 № 23
УНОМ 5326990
Реестровый № 05326990

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3
Административный округ	Юго-Восточный административный округ
Наименование	Многоквартирный дом с нежилой пристройкой
Кадастровый номер	
Назначение	многоквартирный дом
Функциональное назначение	Многоэтажный многоквартирный дом
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Регистрация адреса здания в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный №	100216120	Дата регистрации	28.09.2022 г.
Паспорт составлен по состоянию на		16.09.2022 г.	
Дата изготовления паспорта		28.09.2022 г.	
Номер заказа		№ 26 63 352616 от 23.08.2022	

Начальник Третьего территориального управления

МП

Мягков О.В.

Исполнитель: Белов А. А., Инженер

МОСГОРБТИ

I. Общие сведения

Серия проекта	индивидуальный проект		
Количество этажей	3-15-18		
Этажность	2-17	в том числе	
Количество подземных этажей	1	в том числе	подвал, техподполье
Кроме того	кровля, чердак		
Год постройки	2022		
Год надстройки			
Год переоборудования			
Год последнего капитального ремонта			
Год реконструкции			
Объект культурного наследия	нет данных		
Строительный объем, м³	65359	в т.ч. подземной части	6500
Общая площадь здания, м²	12292,3		
В том числе:			
Жилые помещения:	общая площадь, м²	9627,5	
	жилая площадь, м²	4867,6	
Нежилые помещения, м²:	2664,8		
Общая площадь общего имущества многоквартирного дома, м²	5879,3		
Площадь здания (определенная с учетом требований государственного кадастрового учета) , м²	18278,5		
Способ управления многоквартирным домом	-		
Сведения об аварийности	-		
Решение о капитальном ремонте	-		
Решение о сносе	-		

Сведения об имущественных правах

Форма собственности	Доля	Площадь, м²
1	2	3

страница 2

МОСГОРБТИ

А. Распределение общей площади жилых помещений

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

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²	Площадь лоджий, м²	Площадь балконов м²	Прочая площадь холодных помещений, м²
1	2	3	4	5	6	7	8
В квартирах	197	307	9627,5	4867,6	320,1	0,0	0,0
В коридорной системе							
В общежитиях							
В жилых помещениях							
в т.ч. на мансардных этажах							
в т.ч. в цокольных этажах							
Всего	**197**	**307**	**9627,5**	**4867,6**	**320,1**	**0,0**	**0,0**

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

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные	109	109	4046,3	1845,3
2-комнатные	66	132	3859,9	2035,7
3-комнатные	22	66	1721,3	986,6
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир	**197**	**307**	**9627,5**	**4867,6**

МОСГОРБТИ

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Количество элементов	Уборочная площадь, м²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки	3	848,0
Коридоры общего пользования	3	1228,0
Переходные балконы		
Открытые сходы и площадки		
Другие помещения		
Мусорокамеры	3	12,4
Крыши		2304,0

Площадь жилых помещений в зависимости от целей пользования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
Социальное использование				
Специализированный				
Индивидуальный				
Коммерческое использование				

МОСГОРБТИ

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м²	Основная площадь, м²
1	2	3	4
Прочие	12	900,8	343,3
Без конкретной технологии	15	1764,0	1498,1
Итого по нежилым помещениям	27	2664,8	1841,4
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	27	2664,8	1841,4
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей	1	445,5	221,7

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь	10	4978,5

МОСГОРБТИ

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	12292,3	4867,6			
Канализация	централизованная	12292,3	4867,6			
Отопление	центральное	12292,3	4867,6			
Горячее водоснабжение	централизованное	12292,3	4867,6			
Ванны (тип водоснабжения)	с горячим водоснабжением	12292,3	4867,6	197		
Души						
Бассейны						
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	скрытая проводка	12292,3	4867,6			
Напольные электроплиты	да			197		
Мусоропровод	да	12292,3	4867,6	3		
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	пассажирский			3		
Лифты грузопассажирские	грузопассажирский			3		
Интернет						

страница 6

МОСГОРБТИ

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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружнему обмеру	Площадь, м²	Вкл. в застр.	Высота, м	Объём, м³	Подзем-ный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	Многоквартирный жилой дом (Тех.подполье)		76.00*11.80+18.90*1.10*3+18.90*1.20*3+0.35*0.22+0.35*1+0.25*1.00+0.25*1.07+0.35*1.00+0.25*1.00+0.3*1.05+0.35*1.00+0.25*1.00+0.2*0.35+0.15*0.35+11.70*1.15+0.35*0.14+0.35*0.16+1.15*11.70+0.35*0.16+0.35*0.2+11.70*1.20+1.78*0.87+0.35*0.22	1072,6		3,00	3218	v
А	Многоквартирный жилой дом (1 Этаж)	1	12,00*76,25+(19,00*1,10)*3+0,25*0,82+0,25*0,95+0,97*0,25+0,25*0,69+0,96*0,25+0,3*1,05-2,9*0,1-2,94*0,1-0,3*0,1+0,66*0,3+0,97*0,24+0,22*0,4+19,10*1,20+0,17*0,45+1,15*11,88+0,45*0,23+1,19*3,6+0,17*0,45+2,35*11,90+1,20*3,151+0,45*1,43+1,37*0,45+3,15*1,19+2,30*10,49+1,20*3,20+0,4*1,43+0,45*0,15	1085,5	v	3,30	3582	
А	Многоквартирный жилой дом (2-14 Этажи)	13	(76*12,90)+(18,90*2,35)*3	1113,7		36,40	40539	
А	Многоквартирный жилой дом (15-17 Этажи)	3	25,80*12,90+18,90*2,35	377,2		8,40	3169	
А	Многоквартирный жилой дом (чердак)		(76,00*12,90)+(18,90*2,35)*3	1113,7		1,90	2116	
А	Многоквартирный жилой дом (Кровля)		6,29*6,76*3	168,1		2,80	471	
	сходы в подвал,площадки, приямки		9,04*2,14*3-25*0,82+1,36*0,95+1,78*0,78+1,78*0,79+0,96*1,36+1,78*0,79+1,36*0,97+1,32*6,76+3,31*3,38+1,95*0,45+2,12*3,15+0,55*0,96+0,97*0,56+2,12*3,15+1,96*0,45+6,1*3,32+0,45*1,96+3,15*2,12+0,55*0,97+1,05*0,58+3,15*2,2+1,96*0,45+6,1*3,4+0,45*2,02+3,15*2,2+0,82*1,1+0,54*0,96+3,2*2,06+1,83*0,4+3,3*3,26+1,32*6,76*2-0,25*0,69-0,66*0,3+3,3*0,9+3,3*0,9+48,90*4,55-0,9*0,9*7+7,26*1,5	417,9	v			
А1	Нежилая пристройка (подвал)		(3.87*7.22)/2+8.25*2.58+(8.25+2.25)/2*3.20+19.82*2.25+(8.59+2.80+4.85)*2.25+16.06*5.75+4.33*8.45+2.7*0.51+(2.72*1.28)/2+(7,47+4,85)/2*5,34	298,1		3,40	1014	v
А1	Нежилая пристройка (Подвал ч.1)		2,56*4,58+29,76*4,58+(26,57+29,76)/2*6,06+(8,27+7,93)/2*5,22+(7,93+7,19)/2*10,88+(8,97+8,40)/2*8,78+8,13*4,33	554,7		2,00	1109	v
А1	Нежилая		(18,49+17,80)/2*12,19	221,2		2,15	476	v

МОСГОРБТИ

	пристройка (Подвал ч.2)							
А1	Нежилая пристройка (Подвал ч.3)		(10,65+10,17)/2*7,26	75,6		3,80	287	v
А1	Нежилая пристройка (Подвал ч.4)		(9,07+11,86)/2*8,59+(5,34*2,80)/2+(3,74+3,56)/2*2,80+(3,56+3,25)/2*4,85+0,55*1,70	125,0		3,17	396	v
А1	Нежилая пристройка (1 Этаж ч.1)	1	(17,95+16,94)/2*16,35+(3,87*7,31)/2+0,9*0,9*7	305,0	v	5,10	1556	
А1	Нежилая пристройка (1 Этаж ч.2)	1	(17,24+16,25)/2*16,00+1,69*0,6	268,9	v	4,45	1197	
А1	Нежилая пристройка (1 Этаж ч.3)	1	(8,06+7,01)/2*16,65+(16,65+16,18)/2*8,52+(7,30*4,43)/2+1,71*0,6	282,5	v	4,05	1144	
	Нежилая пристройка (2 Этаж)	1	(3,93*7,45)/2+(21,67+22,45)/2*16,01+(21,03+20,1)/2*16,07+(7,3*3,94)/2+(22,45+21,49)/2*16,81	1082,0		4,70	5085	
частей: 17	**Всего:**						**65359**	

Площадь застройки: 2359,8 м²

Площадь съемки:

МОСГОРБТИ

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер	А						
Наименование части	Многоквартирный дом с нежилой пристройкой						
Группа капитальности	1	Этажность	2-17п1	Сборник	28	Таблица	70в

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельный вес К3	Поправка к удельному в %	Удельный вес К3 с поправкой	Износ в % на 2022 год	Процент % износа на удельный вес К3 деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		2.0	1.0	2.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	панельные		42.0	1.0	42.0		
	Перегородки	гипсокартонные, кирпичные, панельные						
3	Перекрытия чердачные	железобетонные плиты		11.0	1.0	11.0		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные плиты						
	Перекрытия подвальные	железобетонные плиты						
4	Крыша конструкция	железобетонная совмещенная		3.0	1.0	3.0		
	Кровля	мягкая по ж/б основанию						
5	Полы	бетонные, керамическая плитка, ламинат, линолеум		8.0	1.0	8.0		
6	Проёмы оконные	металлическая рама со стеклопакетом, пластиковые рамы со стеклопакетами		3.0	1.0	3.0		
	Проёмы дверные	заводского изготовления, металлические с остеклением						
7	Наружняя отделка	вентилируемый фасад, облицовка плитами из керамики		3.0	1.0	3.0		
	Архитектурное оформление	архитектурное оформление средней сложности						
	Внутренняя отделка	керамическая плитка, оклейка обоями, окраска						
8	Центральное отопление	центральное		22.0	1.0	20.4		
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение				-1.56			
	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	лоджии, площадки, приямки, прочие работы, сход в подвал		6.0	1.0	6.0		
				100.00		98.40		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9)*100/ удельный вес (гр. 7)

страница 9

МОСГОРБТИ

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер	А1						
Наименование части	Пристройка						
Группа капитальности	1	Этажность	2	Сборник	28	Таблица	86А

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ деленн.на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		7.0		7.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные		25.0		25.0		
	Перегородки	витражи в алюминиевом переплете, кирпичные						
3	Перекрытия чердачные			7.0		7.0		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные плиты						
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция			13.0		13.0		
	Кровля	металлическая						
5	Полы	бетонные, керамогранит, ламинат, цементные		7.0		7.0		
6	Проёмы оконные	металлическая рама со стеклопакетом		17.0		17.0		
	Проёмы дверные	заводского изготовления, металлические с остеклением						
7	Наружняя отделка	вентилируемый фасад		6.0		6.0		
	Архитектурное оформление	архитектурное оформление средней сложности						
	Внутренняя отделка	облицовка керамическими плитками, окраска						
8	Центральное отопление	центральное		12.0		12.0		
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио	городская радиоточка						
	Телефон	городская АТС						
	Телевидение							
	Лифты	пассажирский						
	Электроплиты							
	Электроснабжение	скрытая проводка						
9	Прочие работы	лестницы, площадки, прочие работы, ступени		6.0		6.0		
				100.00		100.00		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) *100/ удельный вес (гр. 7)

МОСГОРБТИ

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер							
Наименование части							
Группа капитальности		Этажность		Сборник		Таблица	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на удельный вес КЭ деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
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							
	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. 9) * 100/ удельный вес (гр. 7)

страница 11

МОСГОРБТИ

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	№ Сборника	№ таблицы	Стоимость 1м²(1м³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройства	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1м²(1м³) с поправкой, руб.	Объем части, м³	Площадь части, м²	Восстановительная стоимость по сб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф.пересчета ценам 1990г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	А	Многоквартирный жилой дом	28	70в	30,40	м3	0,98			0,95								1,02				0,95	28,88	47290		1365735,20		1365735,20			
	А1	Нежилая пристройка	28	86А	22,20	м3	1,00															1,00	22,20	4000		88900,00		88900,00			
	А1	Нежилая пристройка	28	86А	22,20	м3	1,00					0,98										0,98	21,76	4982		108408,32		108408,32			
Всего:			Восстановительная стоимость строения																							4655329,11					
			Действительная стоимость строения																							4655329,11					

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 12 листов

№ 6 | ГБУ МосгорБТИ Третье территориальное управление

Н.Г. Чупрынина

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения) здания
Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3

Помещение № 2П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
подз. эт.	1	водомерная	36,4	36,4					300	прочая 16.09.2022 г.
	2	узел распределительный	40,5	40,5					299	прочая 16.09.2022 г.
	3	пункт тепловой	144,8	144,8					340	прочая 16.09.2022 г.
	4	помещение для хранения	16,4		16,4				300	прочая 16.09.2022 г.
	5	подполье техническое						167,0	175	* 16.09.2022 г.
	6	клетка лестничная	23,6		23,6				300	прочая 16.09.2022 г.
	7	коридор	150,5		150,5				318	прочая 16.09.2022 г.
	8	подполье техническое						328,5	161	* 16.09.2022 г.
	9	подполье техническое						173,3	161	* 16.09.2022 г.
	10	клетка лестничная	26,3		26,3				300	прочая 16.09.2022 г.
	60	клетка лестничная	3,5		3,5				300	прочая 16.09.2022 г.
	61	клетка лестничная	3,5		3,5				300	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			445,5	221,7	223,8					
Нежилые помещения всего			445,5	221,7	223,8					
в т.ч. Прочие			445,5	221,7	223,8					
Кроме того: * Площадь помещений, не входящих в общую площадь								668,8		

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

страница 1

№ 6 ГБУ МосгорБТИ Третье территориальное управление

МОСГОРБТИ

Помещение № 1Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6,8		6,8				320	б/техн 16.09.2022 г.
	2	коридор	9,6		9,6					б/техн 16.09.2022 г.
	3	нежилое	21,4	21,4						б/техн 16.09.2022 г.
	4	санузел	7,3		7,3					б/техн 16.09.2022 г.
	5	помещение для хранения	4,0		4,0					б/техн 16.09.2022 г.
	6	нежилое	9,1	9,1						б/техн 16.09.2022 г.
	7	нежилое	10,5	10,5						б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			68,7	41,0	27,7					
Нежилые помещения всего			68,7	41,0	27,7					
в т.ч. Без конкретной технологии			68,7	41,0	27,7					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 2Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6,8		6,8				320	б/техн 16.09.2022 г.
	2	коридор	9,5		9,5					б/техн 16.09.2022 г.
	3	санузел	10,3		10,3					б/техн 16.09.2022 г.
	4	помещение для хранения	3,2		3,2					б/техн 16.09.2022 г.
	5	нежилое	14,3	14,3						б/техн 16.09.2022 г.
	6	нежилое	20,3	20,3						б/техн 16.09.2022 г.
	7	нежилое	16,8	16,8						б/техн 16.09.2022 г.
	8	коридор	7,5		7,5					б/техн 16.09.2022 г.
	9	нежилое	11,9	11,9						б/техн 16.09.2022 г.
	10	коридор	5,9		5,9					б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			106,5	63,3	43,2					

МОСГОРБТИ

Нежилые помещения всего	106,5	63,3	43,2					
в т.ч. Без конкретной технологии	106,5	63,3	43,2					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 3Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6,8		6,8				320	б/техн 16.09.2022 г.
	2	коридор	9,6		9,6					б/техн 16.09.2022 г.
	3	нежилое	21,3	21,3						б/техн 16.09.2022 г.
	4	санузел	7,3		7,3					б/техн 16.09.2022 г.
	5	помещение для хранения	4,0		4,0					б/техн 16.09.2022 г.
	6	нежилое	9,2	9,2						б/техн 16.09.2022 г.
	7	нежилое	10,4	10,4						б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			68,6	40,9	27,7					
Нежилые помещения всего			68,6	40,9	27,7					
в т.ч. Без конкретной технологии			68,6	40,9	27,7					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 4Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6,8		6,8				320	б/техн 16.09.2022 г.
	2	коридор	9,4		9,4					б/техн 16.09.2022 г.
	3	санузел	10,2		10,2					б/техн 16.09.2022 г.
	4	помещение для хранения	3,2		3,2					б/техн 16.09.2022 г.
	5	коридор	6,1		6,1					б/техн 16.09.2022 г.
	6	нежилое	16,7	16,7						б/техн 16.09.2022 г.
	7	нежилое	7,5	7,5						б/техн 16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	8	нежилое	12,0	12,0						б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			71,9	36,2	35,7					
Нежилые помещения всего			71,9	36,2	35,7					
в т.ч. Без конкретной технологии			71,9	36,2	35,7					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 5Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6,8		6,8				320	б/техн 16.09.2022 г.
	2	коридор	9,6		9,6					б/техн 16.09.2022 г.
	3	нежилое	21,4	21,4						б/техн 16.09.2022 г.
	4	санузел	7,4		7,4					б/техн 16.09.2022 г.
	5	помещение для хранения	3,9		3,9					б/техн 16.09.2022 г.
	6	нежилое	9,1	9,1						б/техн 16.09.2022 г.
	7	нежилое	10,5	10,5						б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			68,7	41,0	27,7					
Нежилые помещения всего			68,7	41,0	27,7					
в т.ч. Без конкретной технологии			68,7	41,0	27,7					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 6Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6,8		6,8				317	б/техн 16.09.2022 г.
	2	коридор	9,5		9,5					б/техн 16.09.2022 г.
	3	санузел	10,2		10,2					б/техн 16.09.2022 г.
	4	помещение для хранения	3,2		3,2					б/техн 16.09.2022 г.
	5	нежилое	5,3	5,3						б/техн 16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	6	нежилое	20,3	20,3						б/техн 16.09.2022 г.
	7	нежилое	15,8	15,8						б/техн 16.09.2022 г.
	8	коридор	7,0		7,0					б/техн 16.09.2022 г.
	9	нежилое	11,2	11,2						б/техн 16.09.2022 г.
	10	коридор	6,0		6,0					б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			95,3	52,6	42,7					
Нежилые помещения всего			95,3	52,6	42,7					
в т.ч. Без конкретной технологии			95,3	52,6	42,7					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 7Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	8,3		8,3				487	б/техн 16.09.2022 г.
	2	нежилое	140,1	140,1						б/техн 16.09.2022 г.
	3	помещение для хранения	5,0		5,0					б/техн 16.09.2022 г.
	4	санузел	5,9		5,9					б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			159,3	140,1	19,2					
Нежилые помещения всего			159,3	140,1	19,2					
в т.ч. Без конкретной технологии			159,3	140,1	19,2					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 8Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	9,3		9,3				424	б/техн 16.09.2022 г.
	2	нежилое	212,5	212,5						б/техн 16.09.2022 г.
	3	помещение для хранения	5,5		5,5					б/техн 16.09.2022 г.
	4	санузел	6,6		6,6					б/техн 16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

Итого по помещению	233,9	212,5	21,4					
Нежилые помещения всего	233,9	212,5	21,4					
в т.ч. Без конкретной технологии	233,9	212,5	21,4					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 9Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	9,5		9,5				384	б/техн 16.09.2022 г.
	2	нежилое	175,8	175,8						б/техн 16.09.2022 г.
	3	помещение для хранения	4,9		4,9					б/техн 16.09.2022 г.
	4	санузел	6,2		6,2					б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			196,4	175,8	20,6					
Нежилые помещения всего			196,4	175,8	20,6					
в т.ч. Без конкретной технологии			196,4	175,8	20,6					

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 10Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	офис	90,5	90,5					420	б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			90,5	90,5						
Нежилые помещения всего			90,5	90,5						
в т.ч. Без конкретной технологии			90,5	90,5						

Дополнительные сведения по помещению:

МОСГОРБТИ

Помещение № 11Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	офис	142,0	142,0					420	б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			142,0	142,0						
Нежилые помещения всего			142,0	142,0						
в т.ч. Без конкретной технологии			142,0	142,0						

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 12Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	офис	148,2	148,2					420	б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			148,2	148,2						
Нежилые помещения всего			148,2	148,2						
в т.ч. Без конкретной технологии			148,2	148,2						

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 13Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	офис	116,7	116,7					420	б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			116,7	116,7						
Нежилые помещения всего			116,7	116,7						
в т.ч. Без конкретной технологии			116,7	116,7						

Дополнительные сведения по помещению:

МОСГОРБТИ

Помещение № 14Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	офис	94,4	94,4					420	б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			94,4	94,4						
Нежилые помещения всего			94,4	94,4						
в т.ч. Без конкретной технологии			94,4	94,4						

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 15Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	офис	102,9	102,9					422	б/техн 16.09.2022 г.
Итого по помещению			102,9	102,9						
Нежилые помещения всего			102,9	102,9						
в т.ч. Без конкретной технологии			102,9	102,9						

Дополнительные сведения по помещению:

Помещение № 16Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	помещение для дежурных	13,4	13,4					320	прочая 16.09.2022 г.
	2	уборная	2,2		2,2					прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			15,6	13,4	2,2					
Нежилые помещения всего			15,6	13,4	2,2					
в т.ч. Прочие			15,6	13,4	2,2					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

МОСГОРБТИ

Помещение № 18Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	помещение для хранения	3,5		3,5				320	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			3,5		3,5					
Нежилые помещения всего			3,5		3,5					
в т.ч. Прочие			3,5		3,5					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 19Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	помещение для дежурных	13,8	13,8					320	прочая 16.09.2022 г.
	2	уборная	2,4		2,4					прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			16,2	13,8	2,4					
Нежилые помещения всего			16,2	13,8	2,4					
в т.ч. Прочие			16,2	13,8	2,4					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 21Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	помещение для хранения	3,2		3,2				320	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			3,2		3,2					
Нежилые помещения всего			3,2		3,2					
в т.ч. Прочие			3,2		3,2					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

МОСГОРБТИ

Помещение № 22Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6,9		6,9				320	прочая 16.09.2022 г.
	2	помещение слабых токов	12,6	12,6						прочая 16.09.2022 г.
	3	электрощитовая	14,6	14,6						прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			34,1	27,2	6,9					
Нежилые помещения всего			34,1	27,2	6,9					
в т.ч. Прочие			34,1	27,2	6,9					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 23Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	помещение для дежурных	14,1	14,1					320	прочая 16.09.2022 г.
	2	уборная	2,2		2,2					прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			16,3	14,1	2,2					
Нежилые помещения всего			16,3	14,1	2,2					
в т.ч. Прочие			16,3	14,1	2,2					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 25Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	электрощитовая	8,0	8,0					320	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			8,0	8,0						
Нежилые помещения всего			8,0	8,0						
в т.ч. Прочие			8,0	8,0						

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 26Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	помещение для хранения	3,6		3,6				320	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			3,6		3,6					
Нежилые помещения всего			3,6		3,6					
в т.ч. Прочие			3,6		3,6					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 27Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	помещение слабых токов	4,8	4,8					486	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			4,8	4,8						
Нежилые помещения всего			4,8	4,8						
в т.ч. Прочие			4,8	4,8						

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 28Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	11,0		11,0				486	прочая 16.09.2022 г.
1	2	вестибюль	39,3		39,3				486	прочая 16.09.2022 г.
1	3	лифт	4,3		4,3				420	прочая 16.09.2022 г.
1	4	клетка лестничная	26,8		26,8				420	прочая 16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

2	5	клетка лестничная	22,2		22,2				420	прочая 16.09.2022 г.
2	6	комната охраны	12,1	12,1					420	прочая 16.09.2022 г.
2	7	комната охраны	15,2	15,2					420	прочая 16.09.2022 г.
2	8	коридор	5,3		5,3				420	прочая 16.09.2022 г.
2	9	холл лифтовой	10,1		10,1				420	прочая 16.09.2022 г.
2	10	коридор	101,3		101,3				420	прочая 16.09.2022 г.
2	11	санузел	13,0		13,0				420	прочая 16.09.2022 г.
2	12	санузел	15,4		15,4				420	прочая 16.09.2022 г.
2	13	санузел	6,7		6,7				420	прочая 16.09.2022 г.
2	14	санузел	4,8		4,8				420	прочая 16.09.2022 г.
2	15	клетка лестничная	26,1		26,1				420	прочая 16.09.2022 г.
1	16	клетка лестничная	23,4		23,4				420	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			337,0	27,3	309,7					
Нежилые помещения всего			337,0	27,3	309,7					
в т.ч. Прочие			337,0	27,3	309,7					

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Помещение № 29Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	электрощитовая	13,0	13,0					383	прочая 16.09.2022 г.
Итого по помещению			13,0	13,0						
Нежилые помещения всего			13,0	13,0						
в т.ч. Прочие			13,0	13,0						

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

МОСГОРБТИ

Квартира № 1

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	9,0		9,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,6	17,2	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 2

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	16,0	16,0					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,6	16,0	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 3

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,8	19,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 4

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	15,3	15,3					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	4	санузел совмещённый	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,6	15,3	25,3					

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 5

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	17,7	17,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				15.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,9	16,9						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	6	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	7	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,5		3,5					16.09.2022 г.
Итого по квартире			76,7	46,6	30,1	3,2				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 6

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,8		8,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,9		4,9					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,6	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 7

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,3		4,3					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,6	16,1	21,5	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 8

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	17,7	17,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,5	17,7	19,8	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 9

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	15,3	15,3					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	4	санузел совмещённый	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,9	15,3	25,6					

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 10

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1а	поджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,7	16,7						16.09.2022 г.
	3а	поджия				1,5				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	6	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			76,6	46,5	30,1	3,2				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 11

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,6	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 12

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	16,0	16,0					266	16.09.2022 г.
	1а	поджия				1,8				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,6	16,0	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 13

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	17,7	17,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,6	17,7	19,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 14

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	15,3	15,3					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	4	санузел совмещённый	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,5	15,3	25,2					

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 15

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,9	16,9						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			76,7	46,8	29,9	3,2				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 16

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	9,0		9,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,6	17,2	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 17

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	16,2	16,2					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	16,2	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 18

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	6,0		6,0					16.09.2022 г.
Итого по квартире			38,0	17,8	20,2	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 19

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,5	33,2	25,3	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 20

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	28,8	30,1	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 21

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1а	поджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,9	16,7	17,2	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 22

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	16,1	21,7	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 23

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1в	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			38,0	17,9	20,1	1,5				

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 24

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,5	33,3	25,2	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 25

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			59,0	28,9	30,1	1,5				

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 26

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	9,0		9,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,9	16,7	17,2	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 27

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,1		3,1					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,6	16,1	21,5	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 28

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 29

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			56,5	33,3	25,2	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 30

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2в	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	28,9	30,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 31

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1в	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,6	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 32

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,1		3,1					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	16,1	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 33

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	17,7	17,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,6	17,7	19,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 34

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,5	33,3	25,2	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 35

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	28,8	29,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 36

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,6		4,6					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,6	16,7	16,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 37

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	16,0	16,0					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,1		3,1					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,6	16,0	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 38

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 39

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	33,3	25,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 40

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	28,8	29,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 41

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,8	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 42

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	16,0	16,0					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,5		10,5					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,5	16,0	21,5	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 43

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 44

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	33,2	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 45

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	28,9	29,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 46

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	9,0		9,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 47

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	16,1	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 48

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 49

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,3	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 50

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	28,8	29,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 51

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,7	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 52

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	16,1	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 53

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 54

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			59,0	33,3	25,7	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 55

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	28,8	30,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 56

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,7	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 57

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	16,0	16,0					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	16,0	21,8	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 58

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 59

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			59,0	33,3	25,7	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 60

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	28,8	30,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 61

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,6		4,6					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,5	16,6	16,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 62

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	16,1	16,1					265	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,1		3,1					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	16,1	21,7	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 63

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 64

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,6	15,6						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			59,0	33,4	25,6	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 65

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	28,8	30,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 66

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
15	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 67

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
15	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,6		10,6					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	16,1	21,6	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 68

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
15	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,9	19,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 69

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
15	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			59,0	33,4	25,6	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 70

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
15	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,7	16,7						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	28,7	30,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 71

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
16	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 72

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
16	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,2		3,2					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	16,1	21,7	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 73

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
16	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 74

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
16	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	33,4	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 75

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
16	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,7	16,7						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,6		7,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,5	28,7	29,8	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 76

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
17	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,7	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 77

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
17	1	жилая изолированная	16,1	16,1					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,8				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,1		3,1					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,5		4,5					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	16,1	21,7	1,8				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 78

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
17	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,8	19,9	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 79

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
17	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	33,2	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 80

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
17	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	28,8	30,1	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 81

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	13,9		13,9					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,7	43,9	35,8	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 82

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 83

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	15,4	15,4					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	4	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,8	15,4	25,4					

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 84

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,9	16,9						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			76,9	46,9	30,0	3,3				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 85

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	15,0	15,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			80,0	43,9	36,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 86

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 87

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	15,4	15,4					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	4	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,7	15,4	25,3					

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 88

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	6	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			76,6	46,7	29,9	3,3				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 89

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			80,1	44,0	36,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 90

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,8	19,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 91

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	15,4	15,4					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	4	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,7	15,4	25,3					

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 92

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			76,8	46,7	29,9	3,3				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 93

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,9	43,9	36,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 94

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			38,0	17,9	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 95

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,6	33,2	25,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 96

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	28,9	30,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 97

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,7		1,7					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,9	44,0	35,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 98

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			38,0	17,8	20,2	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 99

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,5	33,3	25,2	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 100

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	28,9	29,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 101

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,9	44,0	35,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 102

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 103

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,3	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 104

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,6	28,8	29,8	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 105

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,7	16,7						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,1	12,1						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,8	43,9	35,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 106

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,9		5,9					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 107

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,3	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 108

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	28,8	29,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 109

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,8	43,9	35,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 110

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 111

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,3	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 112

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	28,9	30,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 113

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,7	16,7						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	13,9		13,9					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,5	43,8	35,7	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 114

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 115

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,3	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 116

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,9	16,9						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			59,1	29,0	30,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 117

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	коридор	11,9		11,9					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,8	43,9	35,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 118

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			38,0	17,9	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 119

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	33,3	25,6	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 120

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			59,0	28,9	30,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 121

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,9	43,9	36,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 122

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 123

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	33,3	25,6	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 124

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	12,1	12,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	28,9	29,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 125

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	15,0	15,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,3		3,3					16.09.2022 г.
	7	коридор	11,9		11,9					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,6	43,8	35,8	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 126

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 127

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	33,2	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 128

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	28,8	29,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 129

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	15,1	15,1					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,7	16,7						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	12,0	12,0						16.09.2022 г.
	4	кухня	13,9		13,9					16.09.2022 г.
	5	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	коридор	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	8	коридор	1,8		1,8					16.09.2022 г.
	9	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
Итого по квартире			79,6	43,8	35,8	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 130

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 131

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,3	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 132

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	12,0	12,0					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,8	16,8						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	28,8	30,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 133

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 134

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,0	16,8	22,2	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 135

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 136

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	15,5	15,5					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	4	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			41,0	15,5	25,5					

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 137

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	11,3	11,3						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,2	16,2						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	6	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	7	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			74,7	45,3	29,4	3,3				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 138

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,8		8,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,9		4,9					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,6	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 139

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	16,8	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,2	16,6	22,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 140

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20.0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 141

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	15,5	15,5					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	4	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,6	15,5	25,1					

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 142

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1а	поджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	11,3	11,3						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	6	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	7	коридор	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			74,6	45,3	29,3	3,3				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 143

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,6	16,6	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 144

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	поджия				1,7				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,3	16,8	22,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 145

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,8	19,9	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 146

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	15,5	15,5					266	16.09.2022 г.
	2	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	3	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	4	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	5	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	5,7		5,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			40,8	15,5	25,3					

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 147

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	11,3	11,3						16.09.2022 г.
	3	жилая изолированная	16,0	16,0						16.09.2022 г.
	3а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	4	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	5	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	6	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	8	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			74,4	45,1	29,3	3,3				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 148

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 149

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,3	16,8	22,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 150

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	17,7	17,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,7	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 151

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	33,2	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 152

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	жилая изолированная	11,3	11,3					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,0	16,0						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			56,5	27,3	29,2	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 153

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 154

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированнвя	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,2	16,8	22,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 155

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,7		10,7					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,8	19,9	1,6				

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 156

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,0		1,0					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,4	33,2	25,2	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 157

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
6	1	жилая изолированная	11,4	11,4					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,0	16,0						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			56,8	27,4	29,4	1,6				

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 158

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,7	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 159

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,1		11,1					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,3	16,8	22,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 160

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	17,7	17,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,7	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 161

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,6	33,3	25,3	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 162

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
7	1	жилая изолированная	11,3	11,3					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,5		3,5					16.09.2022 г.
Итого по квартире			57,0	27,4	29,6	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 163

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,7		4,7					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,6	16,6	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 164

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	16,9	16,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,3	16,9	22,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 165

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	17,7	17,7					268	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,7	17,7	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 166

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,5	33,2	25,3	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 167

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
8	1	жилая изолированная	11,4	11,4					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,0		14,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,8		7,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			56,9	27,5	29,4	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 168

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	8,8		8,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,7	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 169

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	16,9	16,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,2	16,9	22,3	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 170

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	17,9	17,9					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,9	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 171

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	17,7	17,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,2	25,6	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 172

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
9	1	жилая изолированная	11,4	11,4					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			57,0	27,5	29,5	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 173

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,8		8,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,7	17,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 174

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,1	16,8	22,3	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 175

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 176

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,4	15,4						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,0		12,0					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	33,2	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 177

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
10	1	жилая изолированная	11,4	11,4					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,1		14,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	5	коридор	7,6		7,6					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			56,7	27,5	29,2	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 178

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	16,6	16,6					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,7	16,6	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 179

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,1	16,8	22,3	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 180

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	17,8	17,8					268	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 181

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,8		2,8					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,7	33,3	25,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 182

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
11	1	жилая изолированная	11,3	11,3					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			57,0	27,4	29,6	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 183

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 184

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,1		11,1					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,3	16,8	22,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 185

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 186

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,2		12,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,5		3,5					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,8	33,3	25,5	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 187

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
12	1	жилая изолированная	11,4	11,4					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2в	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			57,0	27,5	29,5	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 188

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,8		4,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,8	16,7	17,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 189

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,2	16,8	22,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 190

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	10,9		10,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,9	17,8	20,1	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 191

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	33,3	25,6	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 192

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
13	1	жилая изолированная	11,3	11,3					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,3		1,3					16.09.2022 г.
	5	коридор	7,7		7,7					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			56,9	27,4	29,5	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

МОСГОРБТИ

Квартира № 193

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	16,7	16,7					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.
	2	кухня	8,9		8,9					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	4,9		4,9					16.09.2022 г.
Итого по квартире			33,9	16,7	17,2	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 194

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	поджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	16,8	16,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	кухня	11,0		11,0					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	3,6		3,6					16.09.2022 г.
	5	коридор	4,4		4,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			39,2	16,8	22,4	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 195

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	поджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,6				16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	2	кухня	10,8		10,8					16.09.2022 г.
	3	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
	4	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			37,8	17,8	20,0	1,6				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 196

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	17,8	17,8					266	16.09.2022 г.
	1а	лоджия				1,7				16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	15,5	15,5						16.09.2022 г.
	3	кухня	12,1		12,1					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,1		1,1					16.09.2022 г.
	5	ванная	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	3,7		3,7					16.09.2022 г.
	7	коридор	5,8		5,8					16.09.2022 г.
Итого по квартире			58,9	33,3	25,6	1,7				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Квартира № 197

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
14	1	жилая изолированная	11,3	11,3					266	16.09.2022 г.
	2	жилая изолированная	16,1	16,1						16.09.2022 г.
	2а	лоджия				1,5				16.09.2022 г.
	3	кухня	14,2		14,2					16.09.2022 г.
	4	уборная	1,4		1,4					16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	5	коридор	7,9		7,9					16.09.2022 г.
	6	коридор	2,9		2,9					16.09.2022 г.
	7	санузел совмещённый	3,4		3,4					16.09.2022 г.
Итого по квартире			57,2	27,4	29,8	1,5				

Дополнительные сведения по помещению:
Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов	прочих		
техподпол.	1П (1)	тамбур	2,8						278	16.09.2022 г.
	1П (2)	подполье техническое	4,4							16.09.2022 г.
	1П (3)	подполье техническое	15,8							16.09.2022 г.
	1П (4)	подполье техническое	18,7							16.09.2022 г.
	1П (5)	подполье техническое	14,7							16.09.2022 г.
	1П (6)	подполье техническое	8,8							16.09.2022 г.
	1П (7)	подполье техническое	3,5							16.09.2022 г.
	1П (8)	подполье техническое	4,7							16.09.2022 г.
	1П (9)	подполье техническое	18,7							16.09.2022 г.
	1П (10)	подполье техническое	20,2							16.09.2022 г.
	1П (11)	подполье техническое	16,6							16.09.2022 г.
	1П (12)	подполье техническое	16,7							16.09.2022 г.
	1П (13)	подполье техническое	18,7							16.09.2022 г.
	1П (14)	подполье техническое	14,6							16.09.2022 г.
	1П (15)	подполье техническое	8,8							16.09.2022 г.
	1П (16)	подполье техническое	3,5							16.09.2022 г.
	1П (17)	подполье техническое	4,7							16.09.2022 г.
	1П (18)	подполье техническое	18,6							16.09.2022 г.
	1П (19)	подполье техническое	20,2							16.09.2022 г.
	1П (20)	подполье техническое	16,6							16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1П (21)	подполье техническое	16,7							16.09.2022 г.
	1П (22)	подполье техническое	18,7							16.09.2022 г.
	1П (23)	подполье техническое	14,7							16.09.2022 г.
	1П (24)	подполье техническое	8,7							16.09.2022 г.
	1П (25)	подполье техническое	3,5							16.09.2022 г.
	1П (26)	подполье техническое	4,6							16.09.2022 г.
	1П (27)	подполье техническое	18,5							16.09.2022 г.
	1П (28)	подполье техническое	20,4							16.09.2022 г.
	1П (29)	подполье техническое	15,6							16.09.2022 г.
	1П (30)	тамбур	2,9							16.09.2022 г.
	1П (31)	подполье техническое	4,3							16.09.2022 г.
	1П (32)	подполье техническое	32,0							16.09.2022 г.
	1П (33)	подполье техническое	11,1							16.09.2022 г.
	1П (34)	подполье техническое	17,6							16.09.2022 г.
	1П (35)	подполье техническое	21,3							16.09.2022 г.
	1П (36)	подполье техническое	21,3							16.09.2022 г.
	1П (37)	подполье техническое	21,3							16.09.2022 г.
	1П (38)	подполье техническое	17,6							16.09.2022 г.
	1П (39)	подполье техническое	12,0							16.09.2022 г.
	1П (40)	подполье техническое	7,8							16.09.2022 г.
	1П (41)	подполье техническое	7,6							16.09.2022 г.
	1П (42)	подполье техническое	11,9							16.09.2022 г.
	1П (43)	подполье техническое	32,6							16.09.2022 г.
	1П (44)	подполье техническое	17,6							16.09.2022 г.
	1П (45)	подполье техническое	21,4							16.09.2022 г.
	1П (46)	подполье техническое	21,5							16.09.2022 г.
	1П (47)	подполье техническое	21,2							16.09.2022 г.
	1П (48)	подполье техническое	17,8							16.09.2022 г.
	1П (49)	подполье техническое	11,9							16.09.2022 г.
	1П (50)	подполье техническое	7,8							16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

	1П (51)	подполье техническое	7,7							16.09.2022 г.
	1П (52)	подполье техническое	31,9							16.09.2022 г.
	1П (53)	подполье техническое	11,9							16.09.2022 г.
	1П (54)	подполье техническое	17,6							16.09.2022 г.
	1П (55)	подполье техническое	21,3							16.09.2022 г.
	1П (56)	подполье техническое	21,4							16.09.2022 г.
	1П (57)	подполье техническое	21,4							16.09.2022 г.
	1П (58)	подполье техническое	17,8							16.09.2022 г.
	1П (59)	подполье техническое	11,2							16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			675,6							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	17Н (1)	мусорокамера	4,2						320	16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			4,2							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	20Н (1)	мусорокамера	4,1						320	16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			4,1							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

МОСГОРБТИ

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	24Н (1)	мусорокамера	4,1						320	16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			4,1							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	б/н (А1)	вестибюль	10,9						320	16.09.2022 г.
	б/н (а)	тамбур	5,2							16.09.2022 г.
	б/н (а1)	коридор	5,7							16.09.2022 г.
	б/н (а2)	коридор	7,6							16.09.2022 г.
	б/н (а3)	коридор	21,7							16.09.2022 г.
	б/н (а4)	холл лифтовой	7,3							16.09.2022 г.
	б/н (а5)	лифт	5,5							16.09.2022 г.
	б/н (а6)	лифт	2,8							16.09.2022 г.
	б/н (а8)	тамбур	6,1							16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			72,8							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	б/н (А)	клетка лестничная	14,5						320	16.09.2022 г.
1	б/н (а7)	тамбур	3,0						320	16.09.2022 г.
2	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

2	б/н (а)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
2	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
2	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
2	б/н (а3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
3	б/н (А)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
3	б/н (а)	коридор	21,4						266	16.09.2022 г.
3	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
3	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
3	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
4	б/н (А)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
4	б/н (а)	коридор	21,1						266	16.09.2022 г.
4	б/н (а1)	холл лифтовой	7,7						266	16.09.2022 г.
4	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
4	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
5	б/н (А)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
5	б/н (а)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
5	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
5	б/н (а2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
5	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
6	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
6	б/н (а)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
6	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
6	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
6	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
7	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
7	б/н (а)	коридор	21,1						266	16.09.2022 г.
7	б/н (а1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
7	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
7	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
8	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

8	б/н (а)	коридор	21,1						266	16.09.2022 г.
8	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
8	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
8	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
9	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
9	б/н (а)	коридор	21,1						266	16.09.2022 г.
9	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
9	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
9	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
10	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
10	б/н (а)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
10	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
10	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
10	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
11	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
11	б/н (а)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
11	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
11	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
11	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
12	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
12	б/н (а)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
12	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
12	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
12	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
13	б/н (А)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
13	б/н (а)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
13	б/н (а1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
13	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
13	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
14	б/н (А)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

14	б/н (а)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
14	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
14	б/н (а2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
14	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
15	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
15	б/н (а)	коридор	21,1						266	16.09.2022 г.
15	б/н (а1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
15	б/н (а2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
15	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
16	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
16	б/н (а)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
16	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
16	б/н (а2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
16	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
17	б/н (А)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
17	б/н (а)	коридор	21,1						266	16.09.2022 г.
17	б/н (а1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
17	б/н (а2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
17	б/н (а3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
чердак	б/н (А)	клетка лестничная	15,3						266	16.09.2022 г.
чердак	б/н (1)	тамбур	2,0						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (2)	помещение техническое	17,9						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (3)	помещение техническое	20,5						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (4)	помещение техническое	7,0						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (5)	помещение техническое	14,3						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (6)	помещение техническое	13,7						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (7)	помещение техническое	21,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (8)	помещение техническое	21,5						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (9)	помещение техническое	21,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (10)	помещение техническое	21,6						171	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

чердак	б/н (11)	помещение техническое	21,7						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (12)	помещение техническое	13,8						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (13)	помещение техническое	6,9						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (14)	помещение техническое	17,4						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (15)	помещение техническое	20,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (16)	помещение техническое	20,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (17)	помещение техническое	18,9						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (18)	помещение техническое	7,7						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (19)	помещение техническое	8,2						171	16.09.2022 г.
кровля	б/н (А)	клетка лестничная	10,3						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (1)	тамбур	3,5						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (2)	коридор	3,5						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (3)	отделение машинное	19,5						240	16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			1175,9							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	б/н (Б1)	вестибюль	10,7						320	16.09.2022 г.
	б/н (Б)	тамбур	5,1							16.09.2022 г.
	б/н (Б1)	коридор	5,7							16.09.2022 г.
	б/н (Б2)	коридор	7,5							16.09.2022 г.
	б/н (Б3)	коридор	22,0							16.09.2022 г.
	б/н (Б4)	холл лифтовой	7,6							16.09.2022 г.
	б/н (Б5)	лифт	5,5							16.09.2022 г.
	б/н (Б6)	лифт	2,8							16.09.2022 г.
	б/н (Б8)	тамбур	6,1							16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			73,0							

МОСГОРБТИ

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						320	16.09.2022 г.
1	б/н (Б7)	тамбур	3,0						320	16.09.2022 г.
2	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
2	б/н (б)	коридор	19,6						266	16.09.2022 г.
2	б/н (Б1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
2	б/н (Б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
2	б/н (Б3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
3	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
3	б/н (б)	коридор	19,4						266	16.09.2022 г.
3	б/н (Б1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
3	б/н (Б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
3	б/н (Б3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
4	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
4	б/н (б)	коридор	19,4						266	16.09.2022 г.
4	б/н (Б1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
4	б/н (Б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
4	б/н (Б3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
5	б/н (Б)	клетка лестничная	14,8						266	16.09.2022 г.
5	б/н (б)	коридор	19,3						266	16.09.2022 г.
5	б/н (Б1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
5	б/н (Б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
5	б/н (Б3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
6	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
6	б/н (б)	коридор	19,4						266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

6	б/н (б1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
6	б/н (б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
6	б/н (б3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
7	б/н (Б)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
7	б/н (б)	коридор	19,3						266	16.09.2022 г.
7	б/н (б1)	холл лифтовой	7,7						266	16.09.2022 г.
7	б/н (б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
7	б/н (б3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
8	б/н (Б)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
8	б/н (б)	коридор	19,3						266	16.09.2022 г.
8	б/н (б1)	холл лифтовой	7,7						266	16.09.2022 г.
8	б/н (б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
8	б/н (б3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
9	б/н (Б)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
9	б/н (б)	коридор	19,3						266	16.09.2022 г.
9	б/н (б1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
9	б/н (б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
9	б/н (б3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
10	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
10	б/н (б)	коридор	19,4						266	16.09.2022 г.
10	б/н (б1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
10	б/н (б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
10	б/н (б3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
11	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
11	б/н (б)	коридор	19,3						266	16.09.2022 г.
11	б/н (б1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
11	б/н (б2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
11	б/н (б3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
12	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
12	б/н (б)	коридор	19,4						266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

12	б/н (б1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
12	б/н (б2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
12	б/н (б3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
13	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
13	б/н (б)	коридор	19,5						266	16.09.2022 г.
13	б/н (б1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
13	б/н (б2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
13	б/н (б3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
14	б/н (Б)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
14	б/н (б)	коридор	19,5						266	16.09.2022 г.
14	б/н (б1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
14	б/н (б2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
14	б/н (б3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
чердак	б/н (Б)	клетка лестничная	15,3						266	16.09.2022 г.
чердак	б/н (1)	тамбур	1,9						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (2)	помещение техническое	17,9						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (3)	помещение техническое	20,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (4)	помещение техническое	6,8						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (5)	помещение техническое	14,4						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (6)	помещение техническое	13,7						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (7)	помещение техническое	21,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (8)	помещение техническое	21,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (9)	помещение техническое	21,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (10)	помещение техническое	21,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (11)	помещение техническое	21,7						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (12)	помещение техническое	13,7						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (13)	помещение техническое	6,8						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (14)	помещение техническое	20,6						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (15)	помещение техническое	17,3						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (16)	помещение техническое	20,6						171	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

чердак	б/н (17)	помещение техническое	18,9						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (18)	помещение техническое	7,7						171	16.09.2022 г.
чердак	б/н (19)	помещение техническое	8,2						171	16.09.2022 г.
кровля	б/н (Б)	клетка лестничная	10,5						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (1)	тамбур	3,6						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (2)	коридор	5,0						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (3)	отделение машинное	19,3						240	16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			1001,9							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	б/н (В1)	вестибюль	10,8						320	16.09.2022 г.
	б/н (в)	тамбур	4,7							16.09.2022 г.
	б/н (в1)	коридор	5,2							16.09.2022 г.
	б/н (в2)	коридор	7,0							16.09.2022 г.
	б/н (в3)	коридор	22,0							16.09.2022 г.
	б/н (в4)	холл лифтовой	7,2							16.09.2022 г.
	б/н (в5)	лифт	5,5							16.09.2022 г.
	б/н (в6)	лифт	2,8							16.09.2022 г.
	б/н (в8)	тамбур	6,1							16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			71,3							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

МОСГОРБТИ

Тип: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	б/н (В)	клетка лестничная	14,7						320	16.09.2022 г.
1	б/н (в7)	тамбур	3,0						320	16.09.2022 г.
2	б/н (В)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
2	б/н (в)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
2	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
2	б/н (в2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
2	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
3	б/н (В)	клетка лестничная	14,8						266	16.09.2022 г.
3	б/н (в)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
3	б/н (в1)	холл лифтовой	7,5						266	16.09.2022 г.
3	б/н (в2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
3	б/н (в3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
4	б/н (В)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
4	б/н (в)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
4	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
4	б/н (в2)	коридор	5,9						266	16.09.2022 г.
4	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
5	б/н (В)	клетка лестничная	14,5						266	16.09.2022 г.
5	б/н (в)	коридор	21,4						266	16.09.2022 г.
5	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
5	б/н (в2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
5	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
6	б/н (В)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
6	б/н (в)	коридор	21,1						266	16.09.2022 г.
6	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
6	б/н (в2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

6	б/н (а3)	мусоросборник	1,4						266	16.09.2022 г.
7	б/н (В)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
7	б/н (в)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
7	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
7	б/н (в2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
7	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
8	б/н (В)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
8	б/н (в)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
8	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
8	б/н (в2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
8	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
9	б/н (В)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
9	б/н (в)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
9	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
9	б/н (в2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
9	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
10	б/н (В)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
10	б/н (в)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
10	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
10	б/н (в2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
10	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
11	б/н (В)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
11	б/н (в)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
11	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
11	б/н (в2)	коридор	5,7						266	16.09.2022 г.
11	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
12	б/н (В)	клетка лестничная	14,7						266	16.09.2022 г.
12	б/н (в)	коридор	21,2						266	16.09.2022 г.
12	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
12	б/н (в2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

12	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
13	б/н (В)	клетка лестничная	14,6						266	16.09.2022 г.
13	б/н (в)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
13	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
13	б/н (в2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
13	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
14	б/н (В)	клетка лестничная	14,5						266	16.09.2022 г.
14	б/н (в)	коридор	21,3						266	16.09.2022 г.
14	б/н (в1)	холл лифтовой	7,6						266	16.09.2022 г.
14	б/н (в2)	коридор	5,8						266	16.09.2022 г.
14	б/н (в3)	мусоросборник	1,3						266	16.09.2022 г.
чердак	б/н (В)	клетка лестничная	15,3						266	16.09.2022 г.
чердак	б/н (1)	тамбур	2,0						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (2)	помещение техническое	18,0						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (3)	помещение техническое	20,6						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (4)	помещение техническое	6,8						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (5)	помещение техническое	14,4						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (6)	помещение техническое	13,7						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (7)	помещение техническое	21,7						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (8)	помещение техническое	21,6						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (9)	помещение техническое	21,7						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (10)	помещение техническое	21,7						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (11)	помещение техническое	21,7						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (12)	помещение техническое	13,8						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (13)	помещение техническое	6,9						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (14)	помещение техническое	17,5						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (15)	помещение техническое	20,6						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (16)	помещение техническое	20,6						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (17)	помещение техническое	18,9						170	16.09.2022 г.
чердак	б/н (18)	помещение техническое	7,8						170	16.09.2022 г.

МОСГОРБТИ

чердак	б/н (19)	помещение техническое	8,2						170	16.09.2022 г.
кровля	б/н (В)	клетка лестничная	10,2						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (1)	тамбур	3,6						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (2)	коридор	5,0						240	16.09.2022 г.
кровля	б/н (3)	отделение машинное	19,4						240	16.09.2022 г.
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь здания			1026,8							

Дополнительные сведения по помещению:
Общее имущество многоквартирного дома

Итого	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	12292,3	6709,0	5583,3	320,1			
Жилые помещения всего	9627,5	4867,6	4759,9	320,1			
в т.ч. Квартиры	9627,5	4867,6	4759,9	320,1			
Нежилые помещения всего	2664,8	1841,4	823,4				
в т.ч. Без конкретной технологии	1764,0	1498,1	265,9				
Прочие	900,8	343,3	557,5				
Кроме того: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	4978,5						
в т.ч. по техподполью	875,6						
по чердаку	939,0						
по лестницам	690,0						
по мусорокамерам	12,4						
по коридорам	1228,2						
по прочим	1233,3						

Итоги по общему имуществу многоквартирного дома

Итого	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	900,8	343,3	557,5				
Нежилые помещения всего	900,8	343,3	557,5				
в т.ч. Прочие	900,8	343,3	557,5				

страница 119

МОСГОРБТИ

Кроме того: Площадь помещений, не входящих в общую площадь здания	4978,5						

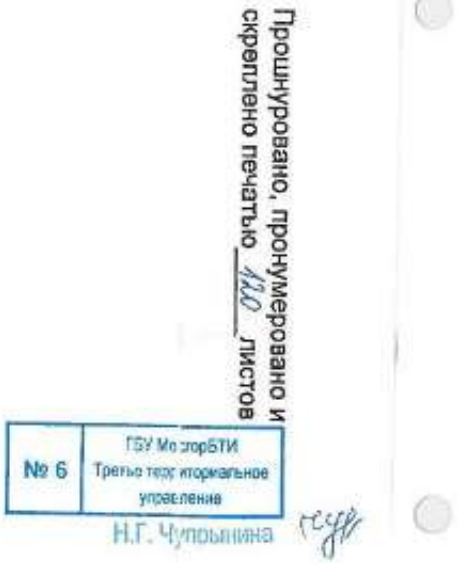
Дополнительные сведения по зданию:

Дата изготовления экспликации 28.09.2022 г.

Номер заказа № 26 63 352616 от 23.08.2022

Исполнитель Белов А. А.

Третье территориальное управление главный специалист отдела по работе с объектами АИП Н.Г. Чупрякина


Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 110 листов
№ 6
ГБУ Мособлгосэкспертиза
Третье территориальное
управление
Н.Г. Чупырина

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
УПРАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
127473, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, помещ. 1/5 Тел.: +7 (495) 505-60-80, e-mail: info@kpugs.ru, kpugs.ru, kpugs.mos.ru
ОГРН 1037719025376, ОКПО 14241463, ИНН / КПП 7719272800 / 770701001

_____ № _____

на № _____ от _____

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта

по состоянию на 15.05.2026

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 3Н	77:16:0010105:40048	68,6	5 307 108,57
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 4Н	77:16:0010105:40049	71,9	5 562 406,81

Начальник управления бухгалтерского учета и отчетности – главный бухгалтер А.А. Цебенкова

Исп. Седошкина ИВ.
к.т. (495) 505-60-80 доб.344

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
УПРАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
127473, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, помещ. 1/5 Тел.: +7 (495) 505-60-80 , e-mail: info@kpugs.ru, kpugs.ru, kpugs.mos.ru
ОГРН 1037719025376, ОКПО 14241463, ИНН / КПП 7719272800 / 770701001

_____ № _____

на № _____ от _____

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта

по состоянию на 10.04.2026

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, НДС в т.ч./руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 1, помещение 2Н	77:16:0010105:39721	87,6	5 921 937,06
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 2, помещение 11Н	77:16:0010105:38615	107,5	6 763 842,49
3	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 2, помещение 18П	77:16:0010105:38622	72,1	4 536 493,40
4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 6Н	77:16:0010105:40051	95,3	7 372 703,26
5	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 12Н	77:16:0010105:40058	148,2	11 465 211,19
6	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 13Н	77:16:0010105:40059	116,7	9 028 273,58
7	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 14Н	77:16:0010105:40060	94,4	7 303 076,52
8	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Некрасовка, улица Маршала Ерёменко, дом 1, корпус 3, помещение 15П	77:16:0010105:40061	102,9	7 960 662,79

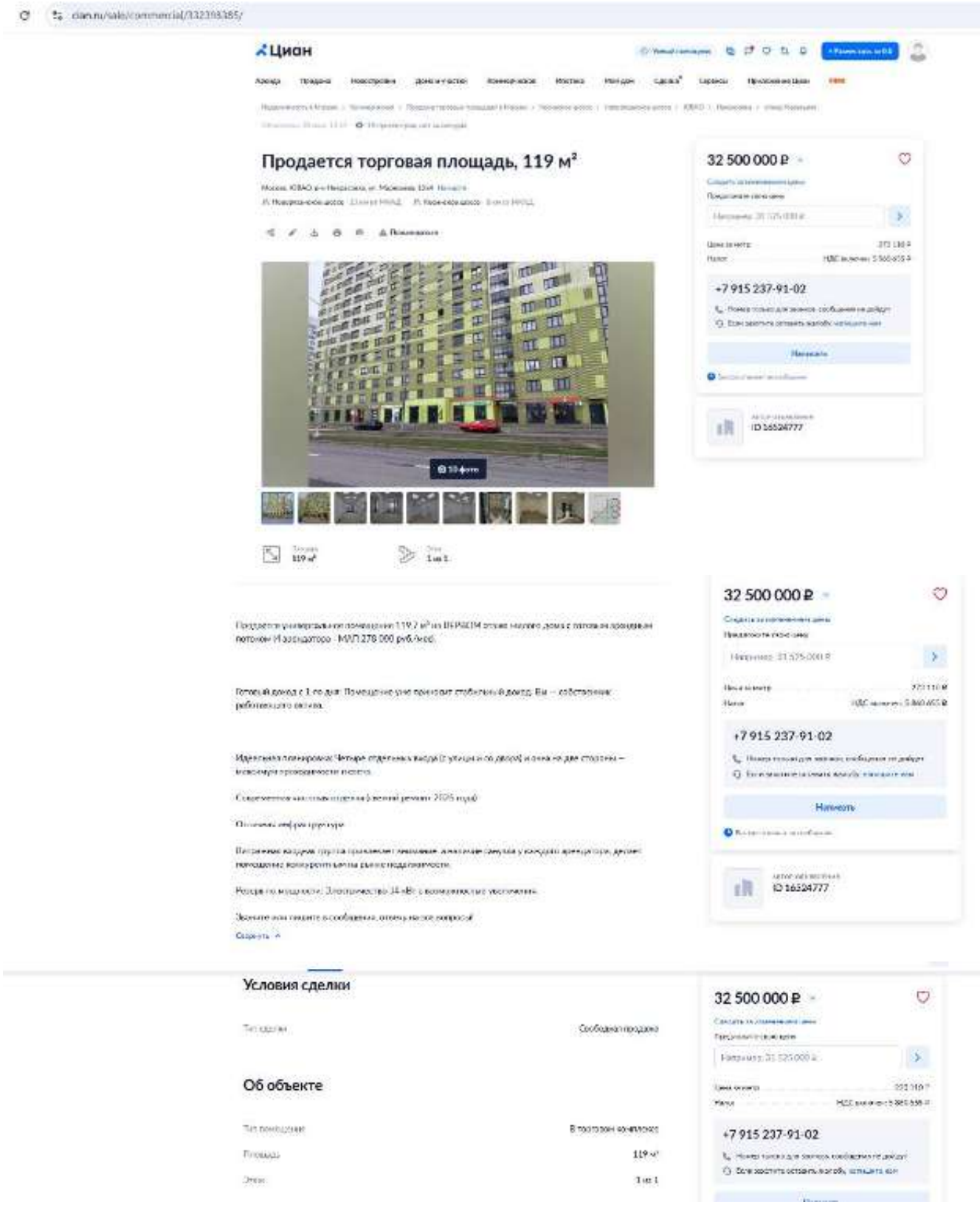
Заместитель главного бухгалтера
Управления бухгалтерского учета
и отчетности — Н.Ю.Митрейкина

Исп. Седошкина ИВ.
к.т. (495) 505-60-80 доб.344

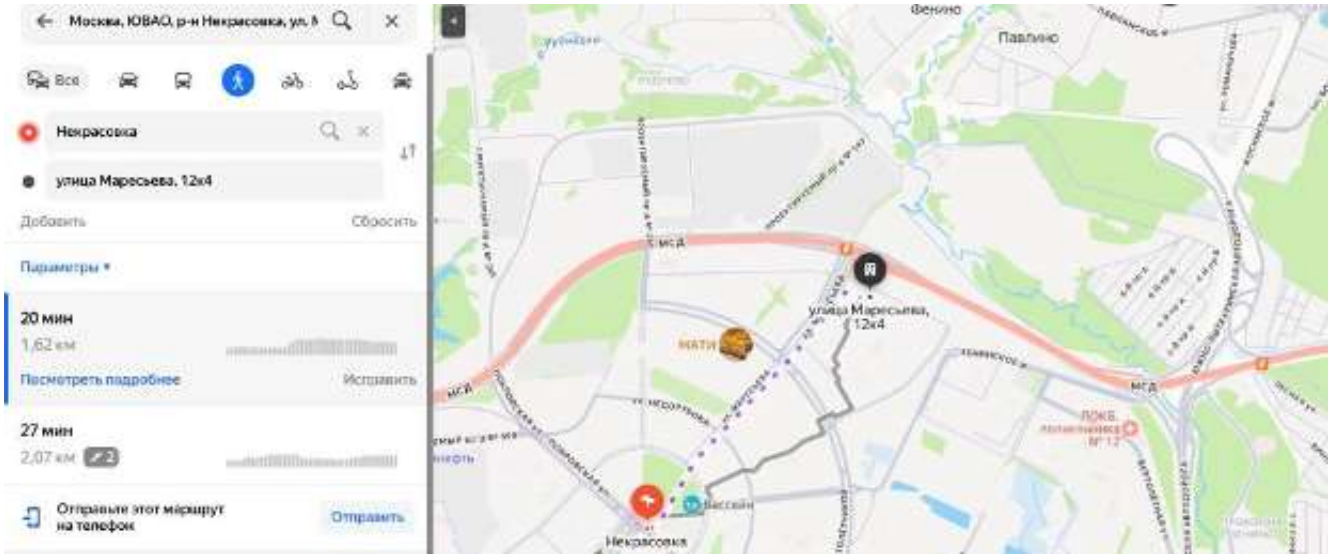
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода

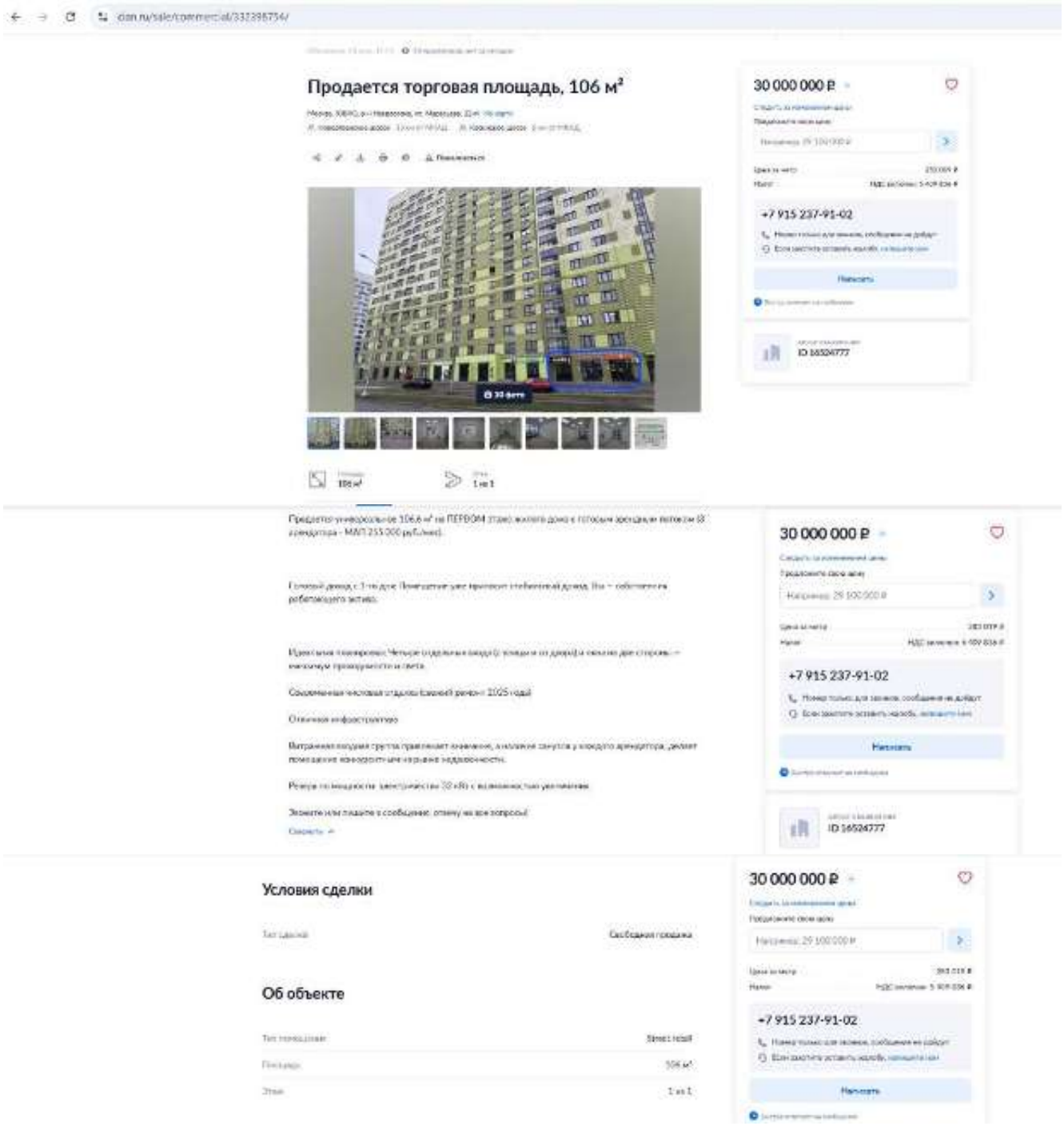
Аналог 1



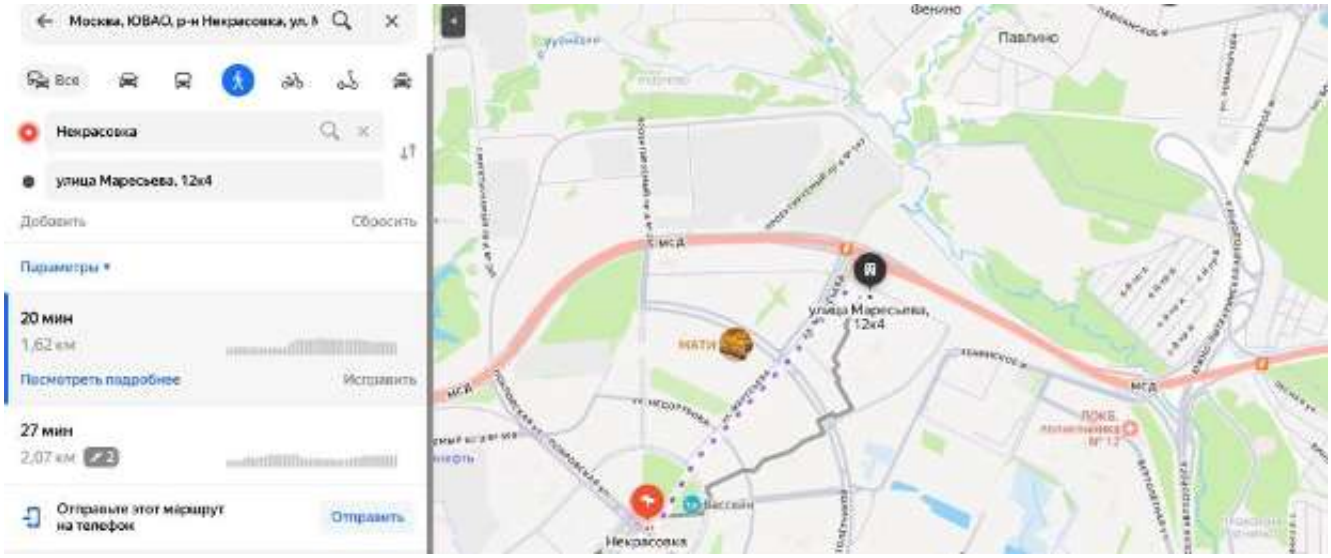
https://www.cian.ru/sale/commercial/332398385/


Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. М
Все
Некрасовка
улица Маресьева, 12к4
Добавить
Сбросить
Параметры
20 мин
1,62 км
Посмотреть подробнее
Исправить
27 мин
2,07 км
2
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Фенино
Павлино
МСД
улица Маресьева, 12к4
МАТИ
Некрасовка

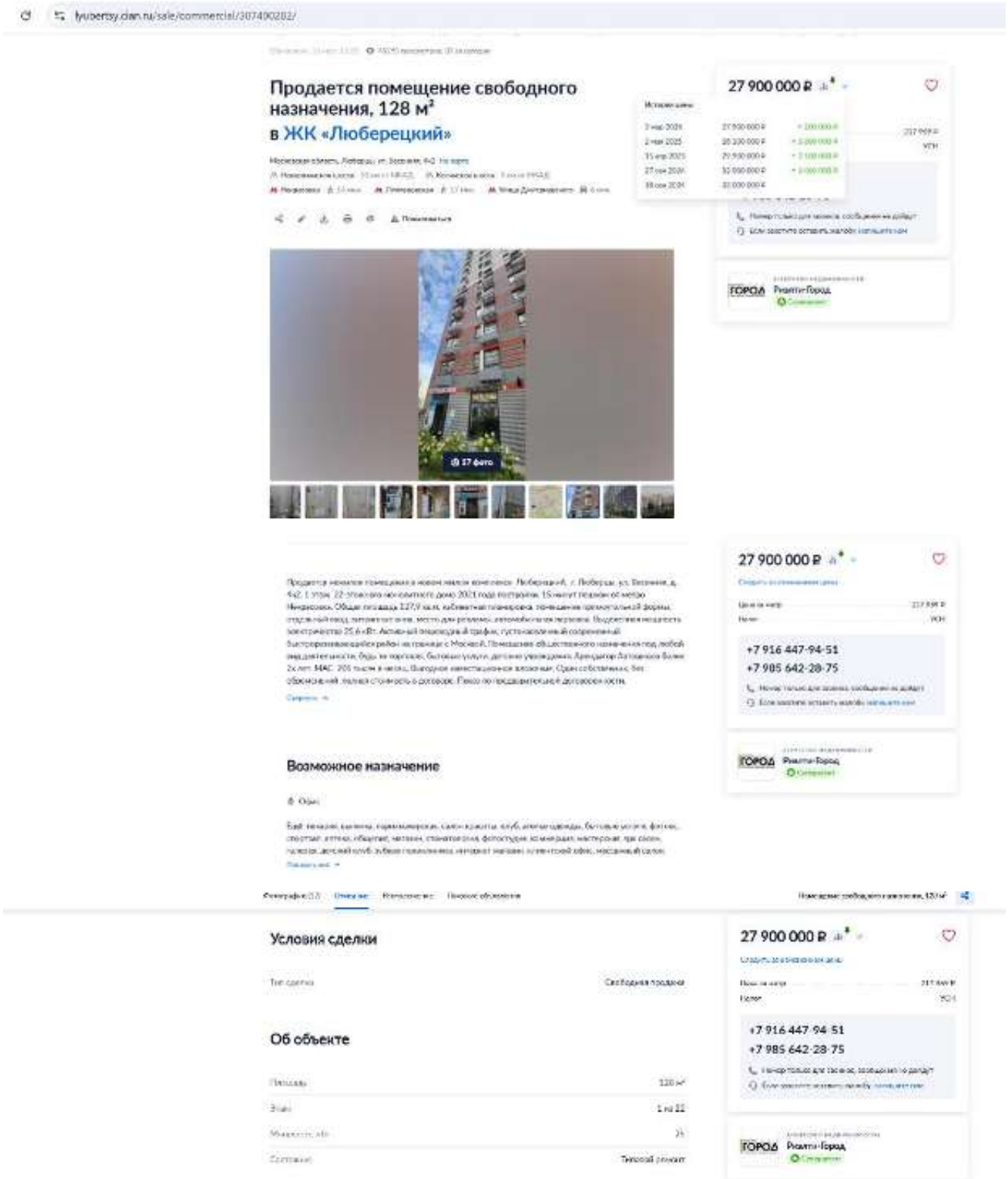
Аналог 2



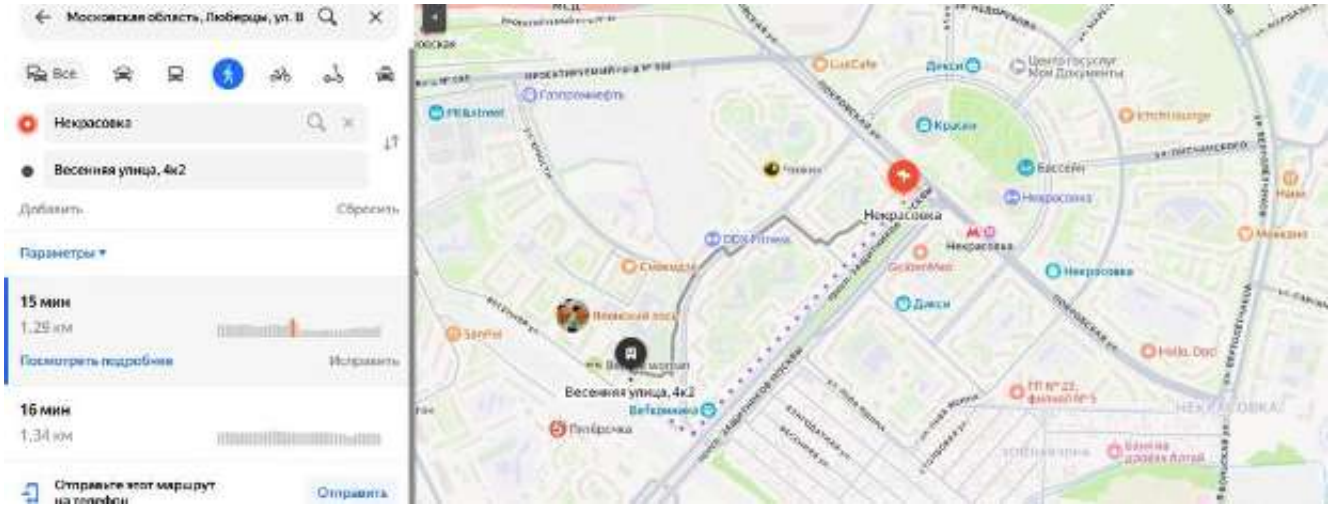
https://www.cian.ru/sale/commercial/332398754/


Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, ул. М
Все
Некрасовка
улица Маресьева, 12к4
Добавить
Сбросить
Параметры
20 мин
1,62 км
Посмотреть подробнее
Исправить
27 мин
2,07 км
2
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Фенино
Павлино
МКАД
улица Маресьева, 12к4
МАТИ
Некрасовка

Аналог 3

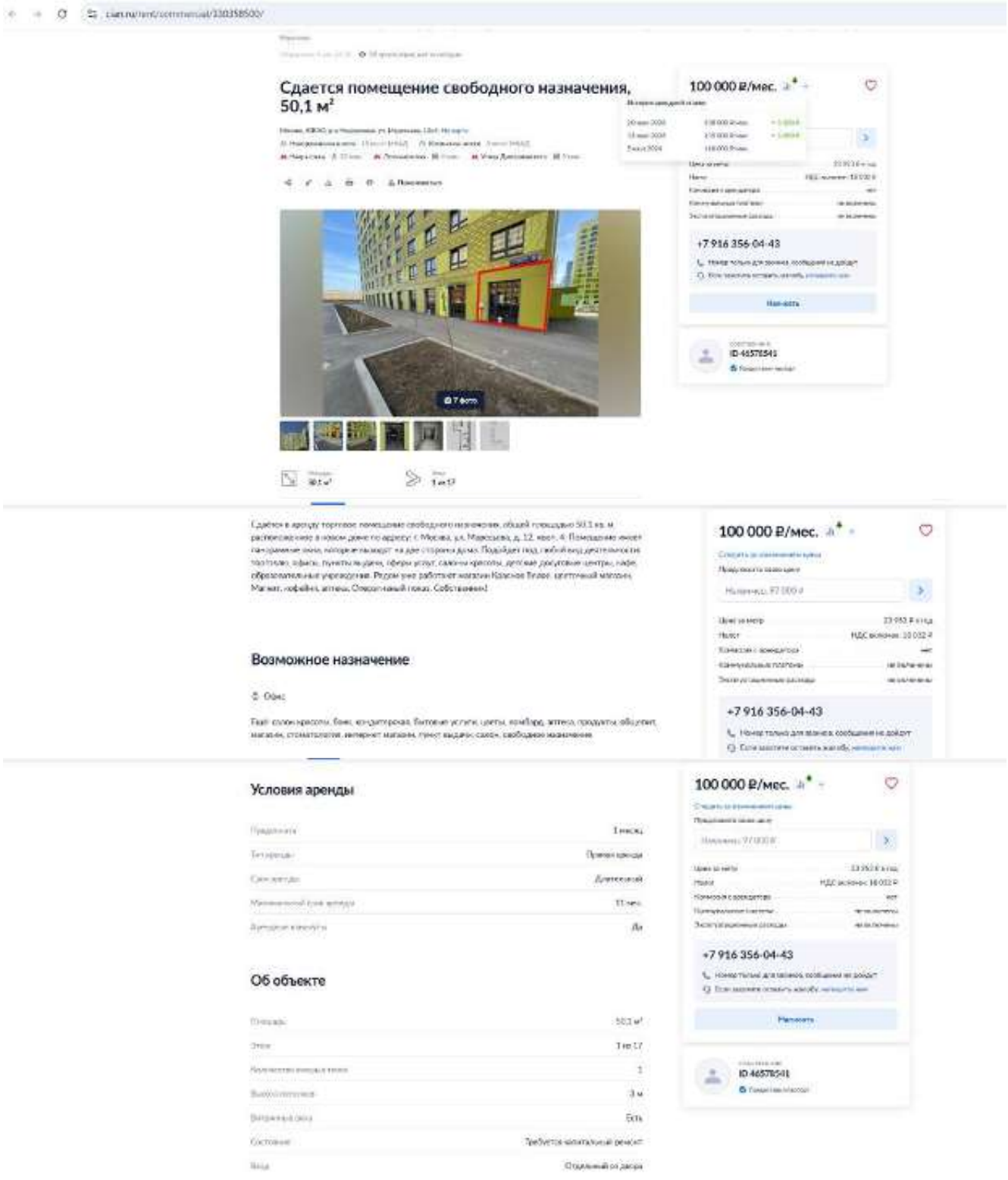


https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/307490282/

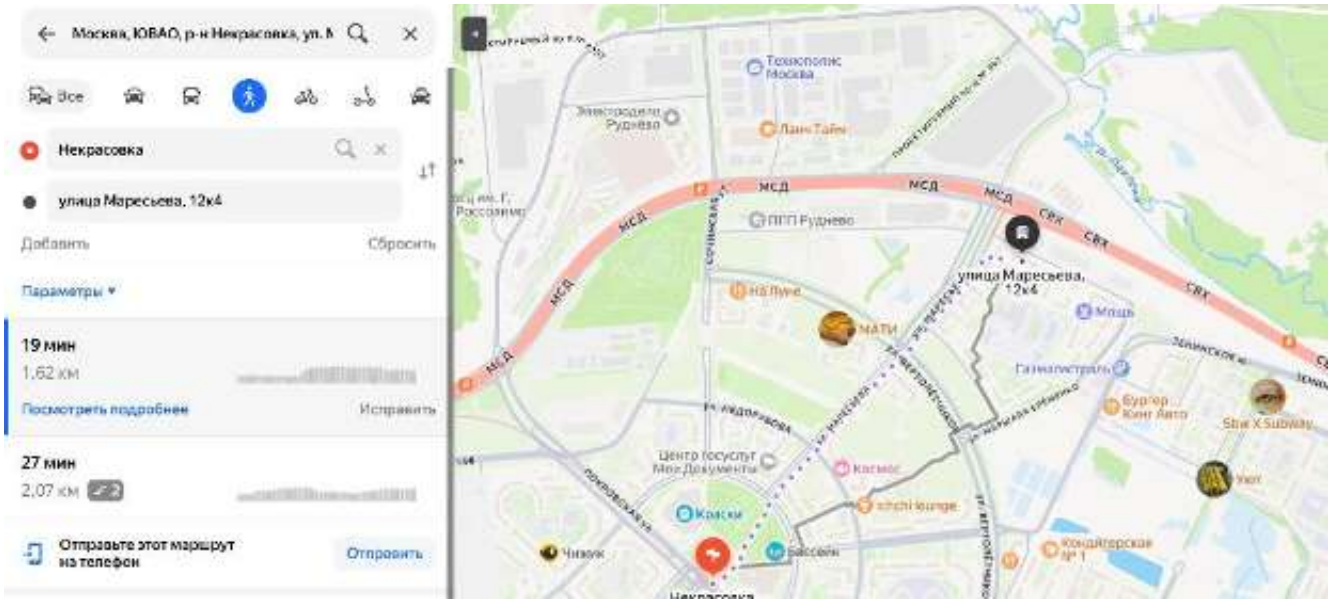

Некрасовка
Весенняя улица, 4к2
Параметры
15 мин
1.26 км
16 мин
1.34 км
Некрасовка
Весенняя улица, 4к2

Объекты-аналоги для расчета стоимости арендной ставки в рамках доходного подхода

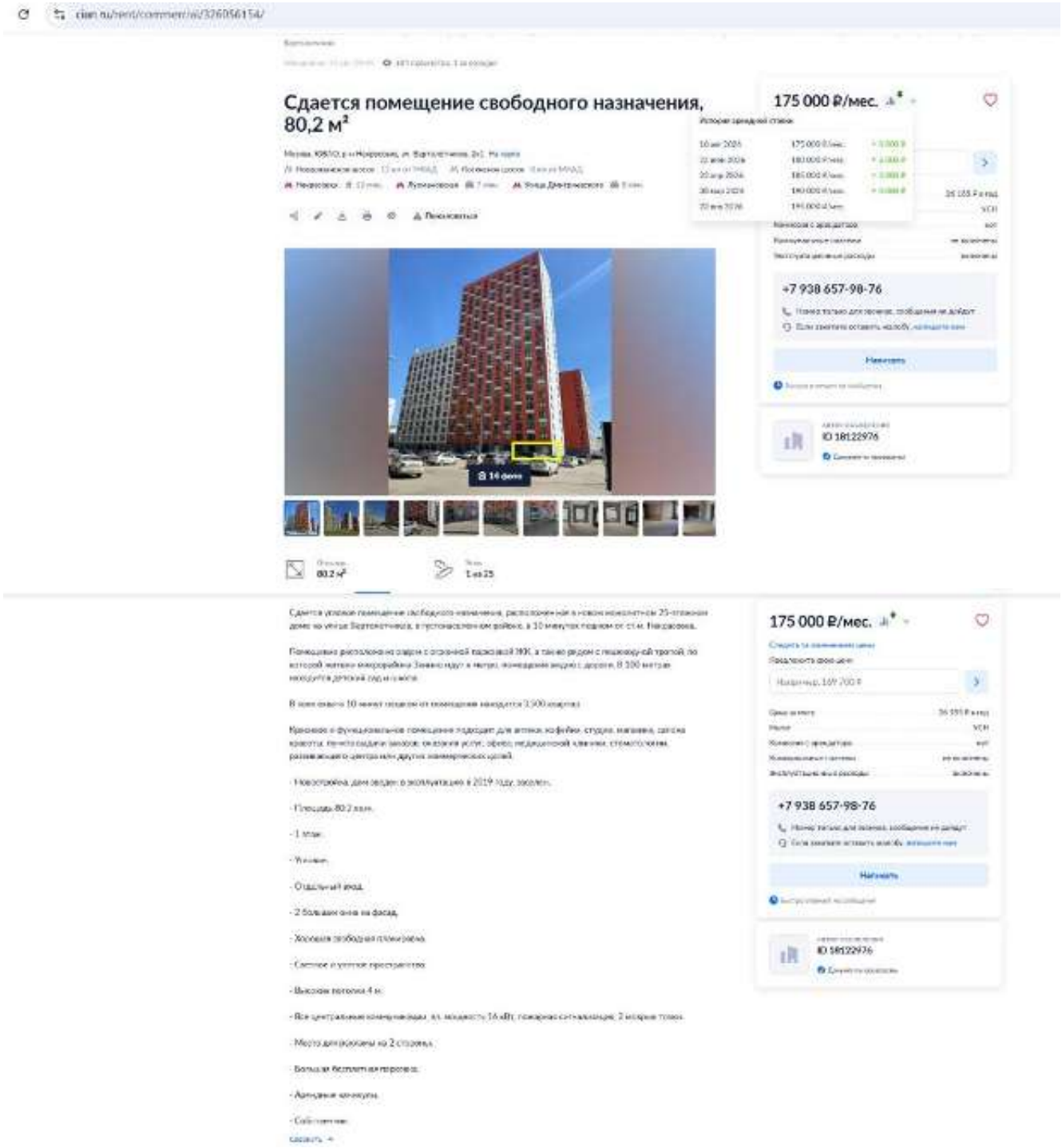
Аналог 1

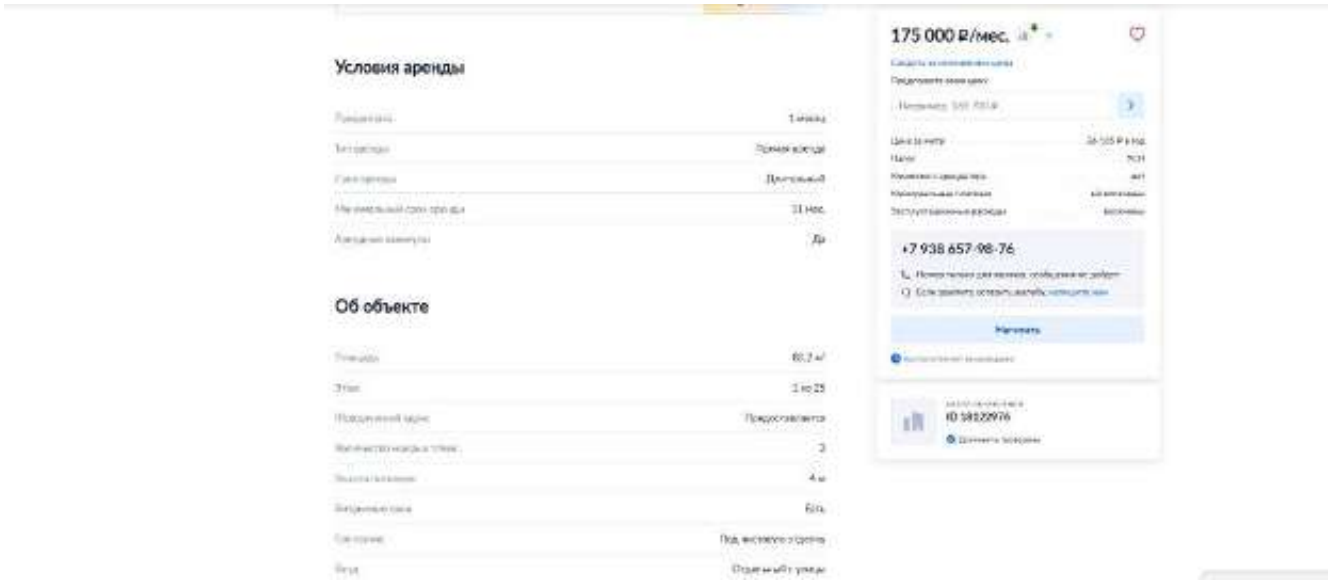


https://www.cian.ru/rent/commercial/330358500/

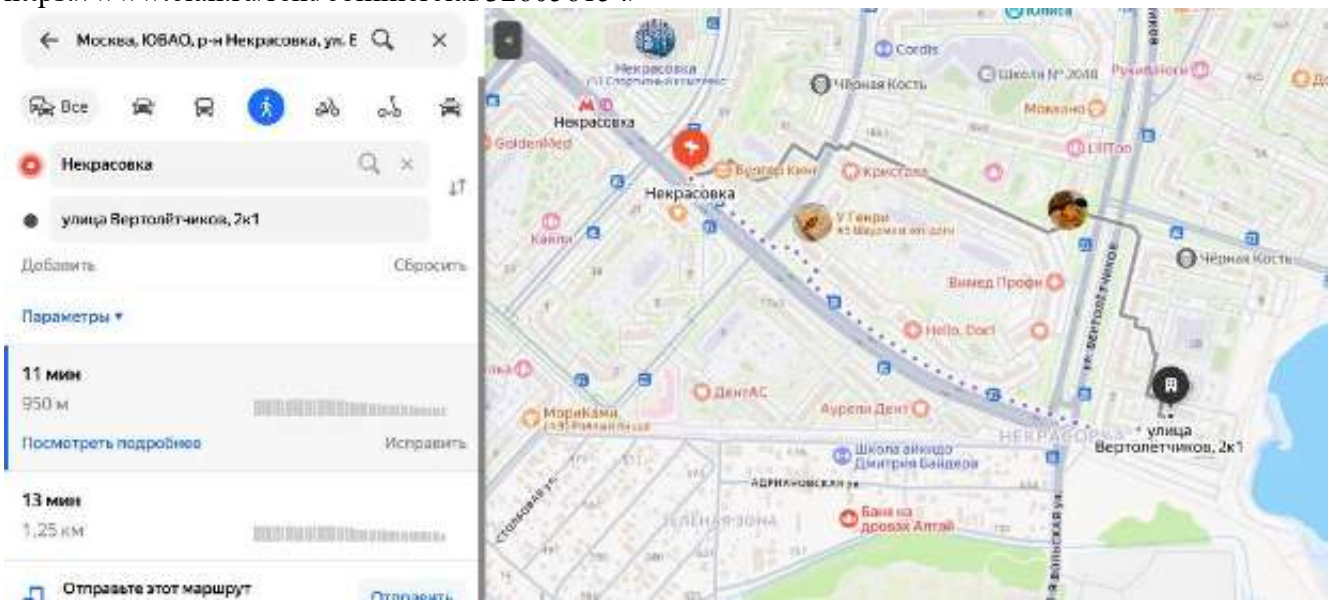

Некрасовка
улица Маресьева, 12к4
Добавить
Сбросить
Параметры
19 мин
1,62 км
Посмотреть подробнее
Исправить
27 мин
2,07 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Технополис Москва
Лэнд Тайм
ППП Руднево
МСД
СВХ
МАТИ
Газпромтрубинвест
Бургер Кинг
Subway
Центр госуслуг Мои Документы
Касмос
Краски
Чизкик
Бассейн
Кондитерская

Аналог 2

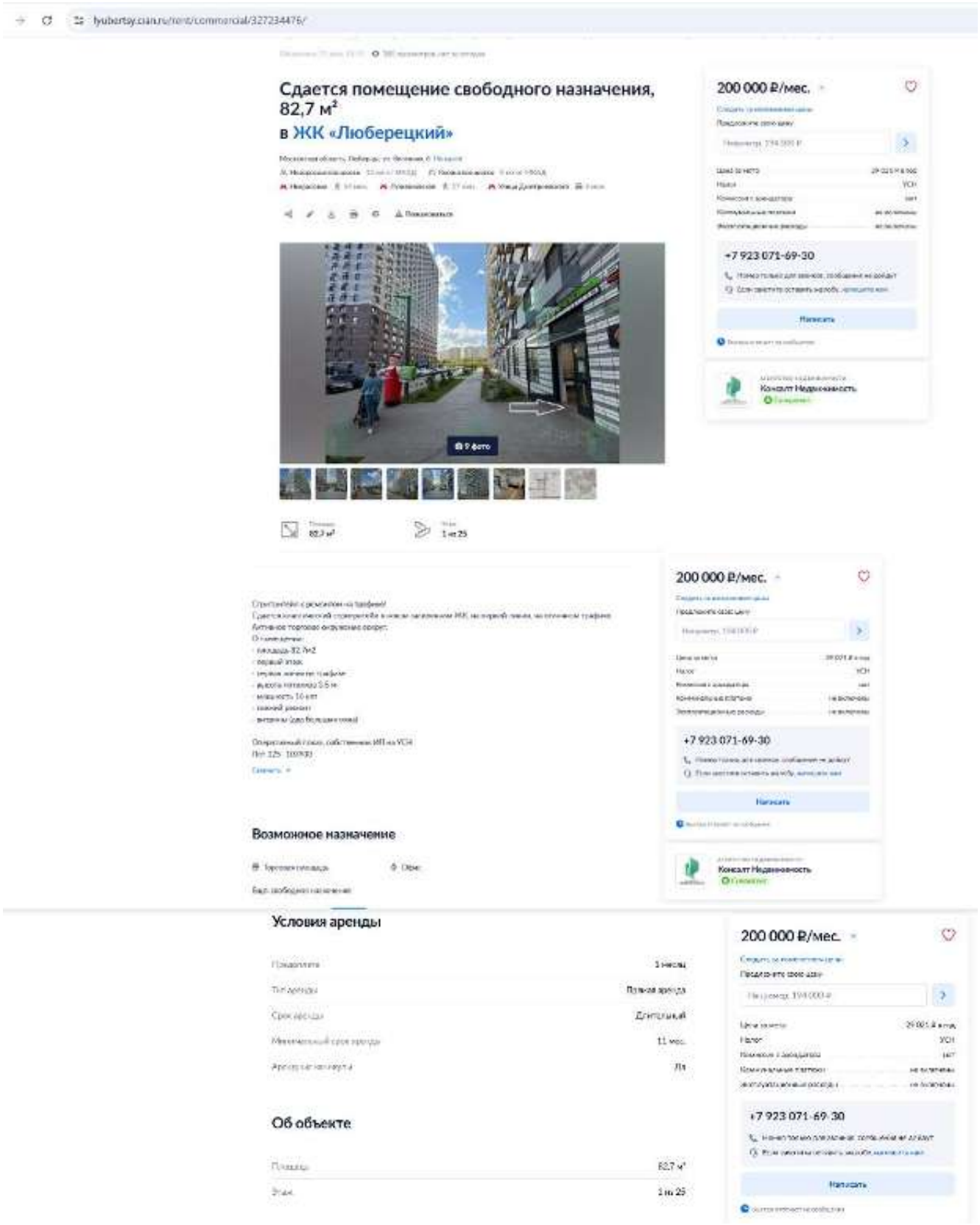

Сдается помещение свободного назначения, 80,2 м²
175 000 ₽/мес.
+7 938 657-98-76
ID 18122976
175 000 ₽/мес.
+7 938 657-98-76
ID 18122976



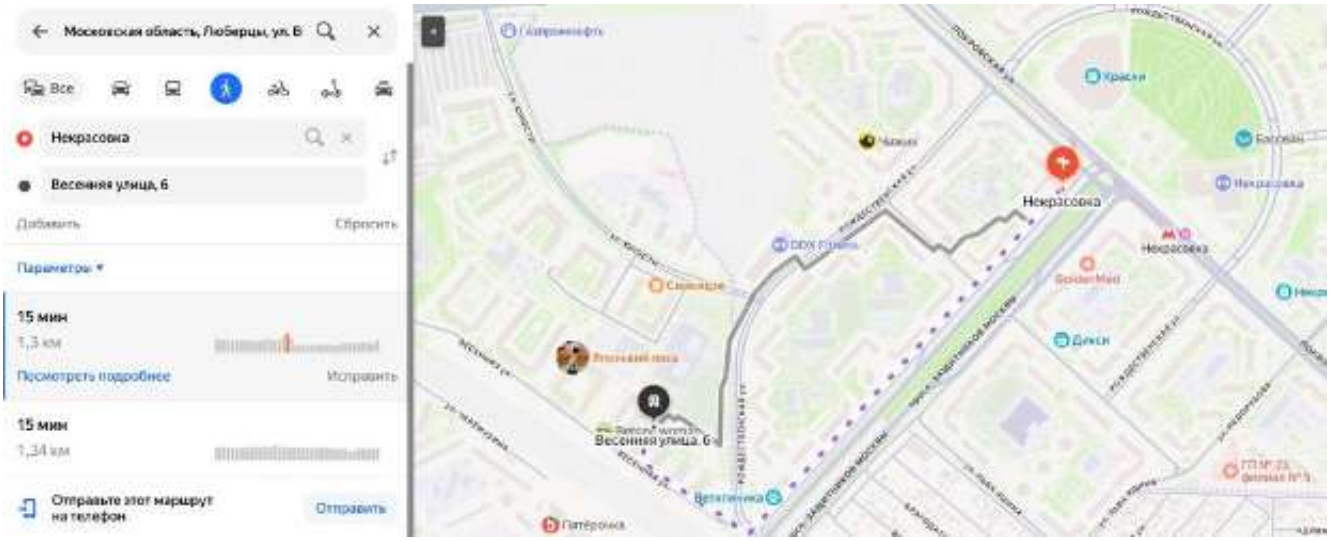
https://www.cian.ru/rent/commercial/326056154/



Аналог 3



https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/327234476/


Московская область, Люберцы, ул. В
Все
Некрасовка
Весенняя улица, 6
Добавить
Сбросить
Параметры
15 мин
1,3 км
Посмотреть подробнее
Исправить
15 мин
1,34 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Некрасовка
Весенняя улица, 6

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

г. Москва, Россия «06» декабря 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/51340/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/51340/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
   Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
   Россия, Россия, 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27 стр. 2, эт 4 пом XXXIV ком 3-8
   ИНН: 7704205198 КПП: 770301001
2. **СТРАХОВЩИК:**
   Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
   Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
   ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
   Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
   3.1. С 00:00 часов **«31» декабря 2023 г.** по 24:00 часов **«31» декабря 2026 г.** (Период страхования).
   3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2021г.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
   1 100 001 000,00 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
   1 100 001 000,00 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
   1 100 001 000,00 (Один миллиард сто миллионов одна тысяча и 00/100) рублей по одному потерпевшему
   10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
   Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
   В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
   8.1. Страховым случаем является события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
   8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
   Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
    Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель блока
должность

Вараксина Наталья Владимировна
Ф.И.О.

Доверенность №7443/22N от 01.10.2022

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва «17» февраля 2026 г.

ПОЛИС № 0991R/776/50917/25-01

Настоящий Полис выдан в качестве подтверждения заключения со Страховщиком договора страхования в форме Полиса-оферты обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/50917/25 от «11» декабря 2025 г. (далее – Полис-оферта), а также Дополнительного соглашения № 0991R/776/50917/25-01 от «17» февраля 2026 г. к Полису-оферте (далее – Дополнительное соглашение). Данный Сертификат не дополняет, не изменяет, не расширяет условий страхования, указанных в Полисе-оферте и Дополнительном соглашении к нему. В случае наличия противоречий между положениями настоящего Сертификата и Полиса-оферты с Дополнительным соглашением, преимущественную силу имеет Полис-оферты с Дополнительным соглашением.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
   Пахотина Наталья Вячеславовна
   ИНН: 372701398940

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

3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
   3.1. Указаны в Полисе-оферте и Дополнительном соглашении к нему.

4. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
   4.1. С «01» января 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» декабря 2028 г. (Период страхования).

5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
   31 000 000,00 (Тридцать один миллион и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
   10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. **ФРАНШИЗА:**
   не установлена.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр / Корпоративный блок / Управление сопровождения продаж / Дирекция сопровождения имущественных видов страхования)
должность

Полевова Анна Евгеньевна
Ф.И.О.

Доверенность № 3117/23N от 26.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Логвинова Вероника Валерьевна
Тел. +7 495 788 09 99, доб. 677947 электронная почта: LogvinovaVV@alfastrah.ru



СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» октября 2015 г. — Дата включения в реестр членов
№723 — Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ПАХОТИНА НАТАЛЬЯ ВЯЧЕСЛАВОВНА

Московская область, г. Раменское
Паспорт 46 17 №648106 выдан ТП №2 межрайонного ОУФМС России по Московской обл.
в городском поселении Раменское 05.08.2017 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД» **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037844-1 « 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

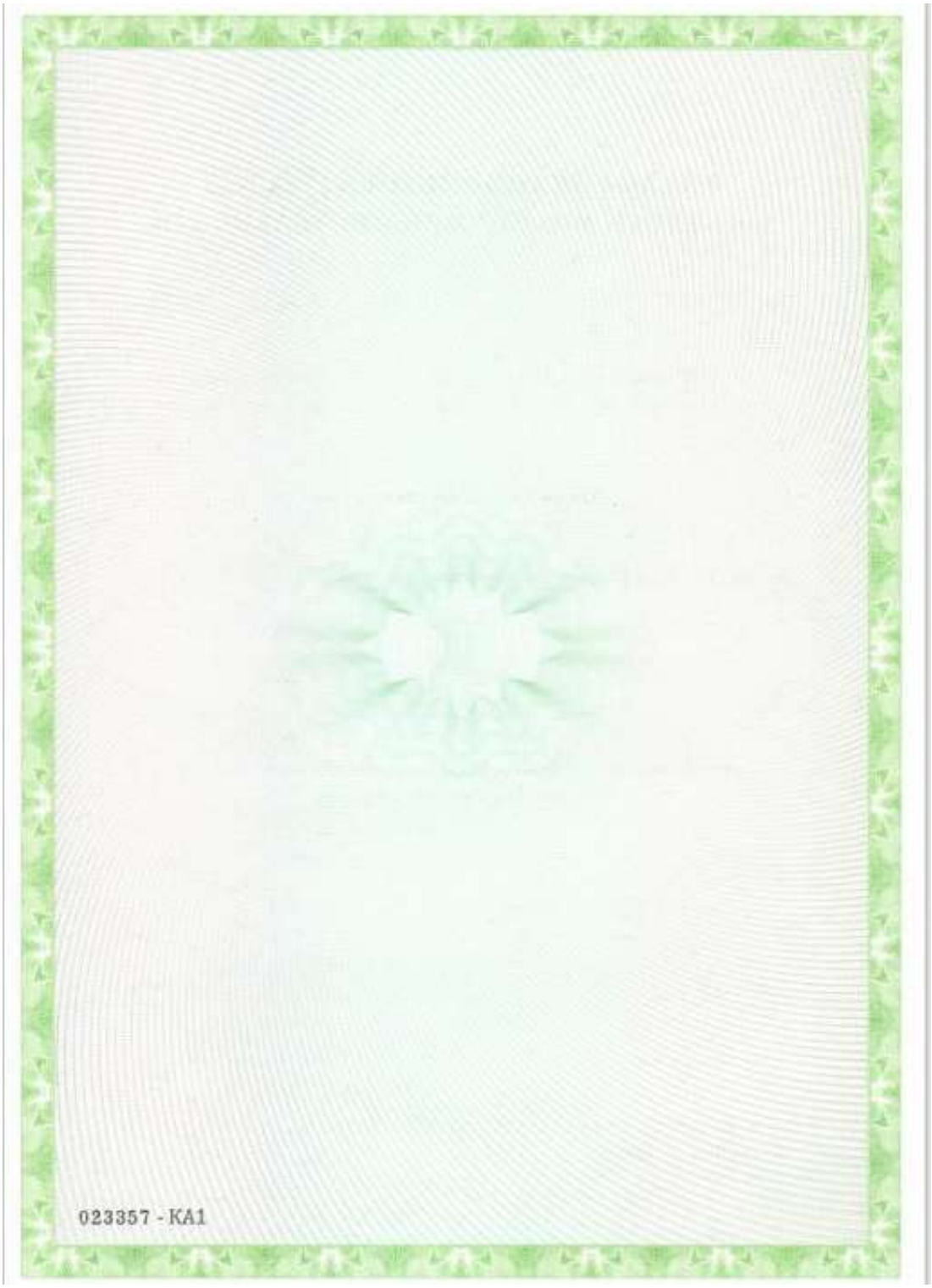
выдан Пахотиной Наталье Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор А.С. Бушкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 03 » июня 20 27 г.


023357 - КА1

,