

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО "Инвест Проект"

А.Н. Гурьев _____

22 января 2026 г.

ОТЧЕТ № Н6580-26-2

об оценке рыночной стоимости права владения и
пользования на условиях договора аренды объектами
недвижимого имущества, расположенными по адресу:
Российская Федерация, город Москва,
вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово,
площадь Победы, дом 3

Заказчик:

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры
"Центральный музей Великой Отечественной войны 1941–1945 гг."
(Музей Победы)

Исполнитель:

ООО "Инвест Проект"

Дата оценки: 21.01.2026

Дата составления отчета: 22.01.2026

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
3.1. 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
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	12
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами недвижимости	13
6.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	14
6.2. Фотографии оцениваемых помещений.....	15
6.3. Анализ местоположения оцениваемых объектов	17
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 9 месяцев 2025 г.	26
8.1.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	36
8.2. Социально-экономическое положение Москвы в январе – октябре 2025 г.	37
8.3. Оценка влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов	42
8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	42
8.5. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.....	44
8.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты.....	50
8.6. Участники рынка недвижимости	57
8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	57
8.8. Анализ ликвидности	58
9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	61
9.1. Этапы проведения оценки.....	61

9.2. Подходы к оценке	61
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	65
10.1. Определение рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода	65
10.1.1. <i>Определение рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды помещений в здании с кадастровым номером: 77:07:0006001:1022.</i>	67
10.1.2. <i>Заключение о стоимости в рамках сравнительного подхода</i>	<i>78</i>
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	79
12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	80
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	81
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	83
14.1. Нормативные документы	83
14.2. Справочная литература	83
14.3. Методическая литература	83
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	84
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	93
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	102
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	103

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№ Н6580-26-2
Дата составления Отчета	22.01.2026
Дата оценки	21.01.2026
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № Н6580-26-2 на проведение оценки имущества от 21 января 2026 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв. м, расположенные в здании с кадастровым номером 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3. Вид права на объект оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: оценку провести без учета ограничений и обременений
Цель оценки	Для заключения договора аренды
Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Итоговая рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	Представлена в Табл. 1.2

Источник информации: Договор № Н6580-26-2 на проведение оценки имущества от 21 января 2026 г.;
Приложение № 1 к Договору № Н6580-26-2 на проведение оценки имущества от 21 января 2026 г.;
расчеты Оценщика

Табл. 1.2

Итоговая рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды недвижимого имущества¹²³

Наименование объекта	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./кв. м/мес. без учета НДС	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./мес. с учетом НДС	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./мес. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв. м, расположенные в здании с кадастровым номером 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3. Вид права на объект оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: оценку провести без учета ограничений и обременений	2 471	2 025	357 801	293 220

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование оцениваемого объекта принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор

ООО "Инвест Проект"

Гурьев А. Н.

22 января 2026 г.

Дипломированный оценщик

(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),

член саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ"

(номер по реестру 1423 от 30.12.2022),

Маслов Д.И.

22 января 2026 г.

¹ Полученное значение в рамках произведенных расчетов (руб./кв. м) находится в диапазоне фактических данных, представленных в Разделе 8.5.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты" настоящего Отчета.

² Стоимость представлена без учета коммунальных и эксплуатационных платежей.

³ В рамках настоящего Отчета НДС принимается в размере 22 % согласно ФНС о переходе НДС с 20 % до 22 % с 1 января 2026 г. по данным сайта – https://www.nalog.gov.ru/rn25/news/activities_fts/16596495/

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Информация, содержащаяся в задании на оценку⁴

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв. м, расположенные в здании с кадастровым номером 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3. Вид права на объект оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: оценку провести без учета ограничений и обременений
Цель оценки	Для заключения договора аренды
Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п. 3 ФСО II: 1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Дата оценки – 21.01.2026. 4. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование. 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра	Осмотр проведен 18.01.2026 ⁵
Дата оценки	21.01.2026
Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Общие допущения <ul style="list-style-type: none"> Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолжности являлись следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке. <p>Оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуется указать в Отчете об оценке</p>
Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Прочие допущения, выявленные в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в Отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа (1 экз.) и на бумажном носителе (2 экз.). Части Отчета об оценке оформляются в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 ФСО VI
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Принимается в соответствии с ФСО № 7
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Информация предоставляется в Разделе "ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ" Отчета об оценке

⁴ Составлено в соответствии с требованиями ФСО "Задание на оценку" (ФСО IV). Копия Задания на оценку представлена в Разделе 17 ("ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ").

⁵ См. Раздел 4 "ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ".

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	<p>Результат оценки представлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в виде величины рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование объектом оценки в месяц без НДС и с НДС 22 % и за 1 кв. м в месяц без НДС и с НДС 22 %; • валюта – рубли Российской Федерации; • без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется

Источник информации: Договор № Н6580-26-2 на проведение оценки имущества от 21 января 2026 г.;
Приложение № 1 к Договору № Н6580-26-2 на проведение оценки имущества от 21 января 2026 г.;

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Табл. 3.1

Сведения об оценщике, проводившем оценку

Фамилия, имя, отчество	Маслов Дмитрий Игоревич
Номер контактного телефона	8-495-787-98-24
Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1.
Адрес электронной почты	info@cgip.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ" Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: включен в реестр СРО "СОЮЗ" 30.12.2022, регистрационный № 1423 Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, пом. 10
Иные сведения об оценщике	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687580, регистрационный номер 210 от 30.06.2004, Международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. Программа профессиональной переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 040004-1 от 27.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости". Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Полис № 1022/2025/СП134/465 от 10.11.2025, ПАО СК "Росгосстрах", срок действия с 01.01.2026 по 31.12.2026. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 г. Степень участия – 100 %
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим Оценщик Маслов Дмитрий Игоревич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик Маслов Дмитрий Игоревич 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 Маслов Дмитрий Игоревич 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

Источник информации: данные Оценщика

Табл. 3.2

Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Центральный музей Великой Отечественной войны 1941–1945 гг."
Сокращенное наименование	Музей Победы
Местонахождение	121293, г. Москва, ул. Братьев Фонченко, д. 10
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1027700364306, дата присвоения ОГРН 28.10.2002
Иной регистрационный номер юридического лица	ИНН: 7730017994; КПП: 773001001

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком оценки

Табл. 3.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект"
Сокращенное наименование	ООО "Инвест Проект"
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1055005937953, дата присвоения ОГРН 15.12.2005
Иной регистрационный номер юридического лица	ИНН: 5031064998; КПП: 503101001
Местонахождение	107207, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1
Юридический адрес	142455, Московская область, г. Ногинск, г. Электроугли, Школьная ул., д. 38, оф. 2
Иные сведения	Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Профессиональная ответственность юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор застрахована в страховой компании ПАО СК "Росгосстрах", страховой полис № 135/2024/СП134/765 от 16.04.2024, страховая сумма 1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) руб., срок действия полиса с 26.07.2024 по 25.07.2027
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" 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

Источник информации: данные ООО "Инвест Проект"

3.1. 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 и подготовке отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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:

Специальные допущения отображены в Разделе 2 "ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ" настоящего Отчета. В процессе оценки специальных допущений не выявлено.

Иные допущения:

Допущения, принятые при проведении оценки, отображены в Разделе 2 "ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ" настоящего Отчета.

Настоящий Отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т. е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующее изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете об оценке.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете об оценке.
5. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

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

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

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

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

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

12. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием виновных неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости Объекта оценки.

13. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

14. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые значения.

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

16. Осмотр объекта недвижимости был проведен 18 января 2026 г. Дата оценки 21 января 2026 г. Оценщик исходит из допущения, что состояние на дату осмотра соответствует состоянию объектов на дату оценки. Изменений в состоянии, способных повлиять на изменение стоимости, не произошло.

17. Согласно предоставленным документам, выявлено, что оцениваемых помещений пять, расположенных на первом этаже. Согласно данным Заказчика оценки – оцениваемые помещения будут реализовываться (сдаваться) одним лотом одному арендатору для организации общественного питания посетителей и работников Музея Победы (под размещение кафе, буфета) согласно установленным требованиям. Таким образом, в рамках Отчета оценивается общая площадь помещений – 144,8 кв. м, как единого объекта (лота).

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

5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Законы и нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение № 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение № 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение № 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Методические рекомендации

1. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО "СОЮЗ" (Протокол от 21 января 2020 г.).

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих принципов (требований):

- В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁶

Согласно Заданию на оценку, Объектом оценки является – право владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, помещениями в здании с кадастровым номером: 77:07:0006001:1022 общей площадью 144,8 кв. м.

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности Российской Федерации и на праве оперативного управления – Музею Победы, федеральному государственному бюджетному учреждению культуры.

Музей Победы⁷

Музей Победы — крупнейший военно-исторический музей России.

Идею создания в Москве величественного мемориально-музейного комплекса в ознаменование Победы советского народа в Великой Отечественной войне впервые высказал легендарный советский полководец Георгий Константинович Жуков. Масштабное строительство началось в 1985 г. В 1986 г. на основании Приказа № 86 Министерства культуры СССР был открыт Центральный музей Великой Отечественной войны 1941–1945 гг. Первым директором учреждения стал ветеран Великой Отечественной войны, генерал-майор Л.К. Котляр.

Общая экспозиционно-выставочная площадь музея составляет более 16 700 кв. м. В музее открыты для посетителей постоянные экспозиции: "Подвиг Народа", "Битва за Москву. Первая Победа!", а также Всенародный исторический проект "Лица Победы", Зал Исторической правды, Зал Памяти и Скорби, Зал Полководцев и Зал Славы. Работают тематические выставки, посвященные знаменательным историческим датам. Фондовое собрание насчитывает более 830 000 музейных предметов.

6.1. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами недвижимости

Проведение анализа и расчетов прежде всего основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком оценки. Они перечислены в таблице далее.

Табл. 6.1

Перечень предоставленных документов для проведения оценки

Наименование объекта	Перечень документов
Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв. м, расположенные в здании с кадастровым номером 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3. Вид права на объект оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: оценку провести без учета ограничений и обременений	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-6438052 от 21 января 2026 г.; Технический план здания от 12 декабря 2025 г.

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

По результатам анализа перечня предоставленных документов можно сделать вывод, что Оценщик располагает необходимой юридической и технической документацией для проведения оценки.

⁶ Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Раздел 18"ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ").

⁷ Источник информации: <https://victorymuseum.ru/about/about-museum/>

6.1.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

Табл. 6.2

Описание оцениваемых помещений, для которых определяется рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды⁸

Наименование объекта	Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв. м, расположенные в здании с кадастровым номером 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3. Вид права на объект оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: оценку провести без учета ограничений и обременений
Местоположение объекта оценки ⁹	Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3
Кадастровый номер здания, в котором располагаются помещения	77:07:0006001:1022
Правообладатель недвижимого имущества/ вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Российская Федерация Собственность № 77-77-13/001/2007-991 от 19.03.2007 Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Центральный музей Великой Отечественной войны 1941–1945 гг.", ИНН: 7730017994, ОГРН: 1027700364306 Оперативное управление № 77-77-13/010/2007-672 от 20.07.2007
Передаваемые права	Право владения и пользования на условиях договора аренды
Общая площадь объекта оценки, кв. м	144,8
Тип объекта оценки	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Нежилое помещение (торговое назначение для организации общественного питания; три стойки с выдачей, два подсобных помещения)
Этажность здания	5 этажей (в том числе подземных 1)
Этаж расположения объекта	1 этаж
Номера помещений, согласно техническому плану	Помещения Ч31, Ч32, Ч33, Ч34, Ч35
Общая площадь объекта, кв. м	144,8
Площадь помещений подвала, кв. м	0,0
Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	144,8
Площадь помещений 2-го этажа и выше, кв. м	0,0
Наличие отдельного входа	Отсутствует
Техническое состояние здания (состояние основных конструктивных элементов)	Удовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Отделка стандарт
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Ограничение прав и обременения объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб. (данные Росреестра на здание с кадастровым номером: 77:07:0006001:1022)	2 648 031 171,2

Источник информации: документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки

Согласно предоставленной Выписке из Единого государственного реестра недвижимости в отношении здания ограничения/обременения не зарегистрированы. Согласно Заданию на оценку – оценку провести без учета ограничений и обременений.

⁸ Описание основных конструктивных элементов и техническое состояние оцениваемых объектов выполнено на основании анализа технических паспортов, проведенного осмотра, а также данных, предоставленных Заказчиком оценки.

⁹ В соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-6438052 от 21 января 2026 г.

Табл. 6.3

Описание здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование показателя	Значение
Адрес расположения	Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3
Тип здания	Индивидуальный проект
Год постройки	1995
Этажность	5 этажей (в том числе подземных 1)
Материал стен	Кирпичный

Источник информации: документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки;
https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=94462

6.2. Фотографии оцениваемых помещений

Осмотр объектов недвижимого имущества был проведен 18 января 2026 г. Фотографии объектов недвижимого имущества представлены в таблице ниже.

Табл. 6.4

Фотографии оцениваемых помещений

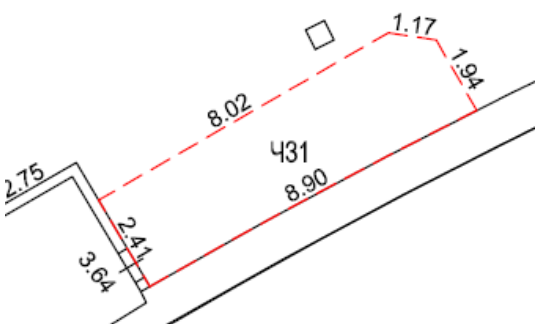



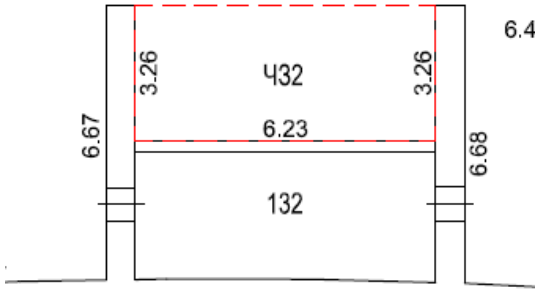

<p>Фото 1. Схема помещения – Ч31</p> 	<p>Фото 2. Техническое состояние помещения</p> 
<p>Фото 3. Техническое состояние помещения</p> 	<p>Фото 4. Техническое состояние помещения</p> 
<p>Фото 5. Схема помещения – Ч32</p> 	<p>Фото 6. Техническое состояние помещения</p> 

Фото 7. Техническое состояние помещения



Фото 8. Схема помещения – ЧЗЗ

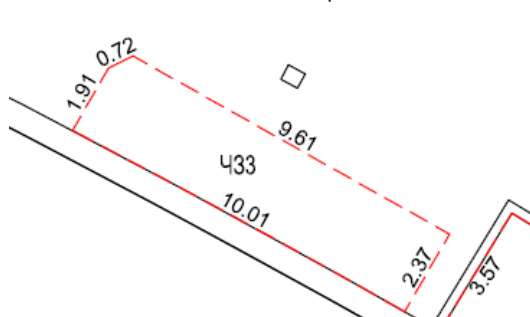


Фото 9. Техническое состояние помещения



Фото 10. Техническое состояние помещения

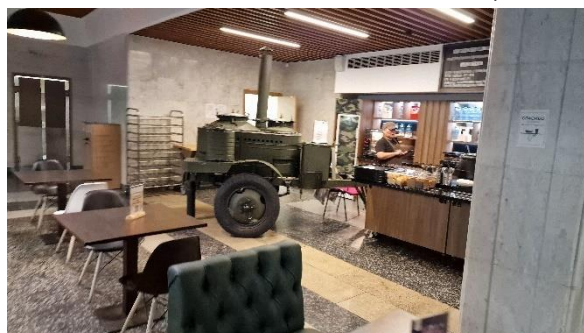


Фото 11. Схема помещения – ЧЗ4



Фото 12. Техническое состояние помещения



Фото 13. Техническое состояние помещения



Фото 14. Техническое состояние помещения



Фото 15. Схема помещения – ЧЗ5



Фото 16. Техническое состояние помещения



Фото 17. Техническое состояние помещения

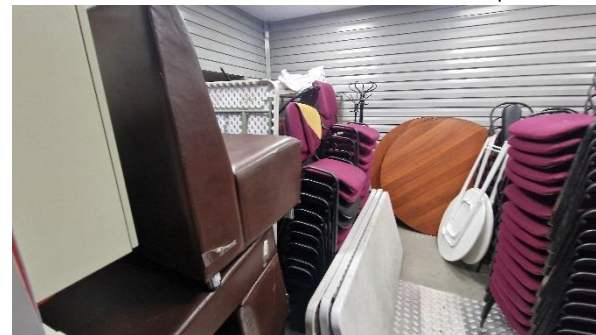


Фото 18. Техническое состояние помещения



Источник информации: осмотр, проведенный Оценщиком

Вывод: на основании осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было выявлено, что оцениваемые объекты расположены на 1 этаже здания 1995 года постройки. Оцениваемые объекты представляет собой помещения торгового назначения для общественного питания (кафе, буфет) с отделкой стандарт (проведение ремонта не требуется), в здании в удовлетворительном состоянии.

6.3. Анализ местоположения оцениваемых объектов

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры объекта соответствуют принятому в данном районе типу недвижимости, а также от его близости к экономически активной среде.

Согласно Заданию на оценку, Объектом оценки является – право владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества.

Табл. 6.5

Характеристика месторасположения оцениваемых объектов

Наименование	Значение
Адрес здания, в котором расположен оцениваемый объект	Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3
Округ, район города	вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово
Транспортная доступность	Оцениваемые объекты имеет хорошую транспортную доступность для владельцев индивидуального автотранспорта, и для людей, передвигающихся на общественном транспорте
Линия застройки	Оцениваемые объекты расположены внутри квартала
Удаленность от станции метро, остановок общественного транспорта ¹⁰	В 12 минутах пешком от станции метро "Парк Победы", в 4 минутах от остановки общественного транспорта "Поклонная гора"
Преобладающая окружающая застройка	Объекты жилого и социального назначения
Наличие подъездных путей	Асфальтированная дорога. Круглогодичный подъезд
Экологическая обстановка района ¹¹	Удовлетворительная

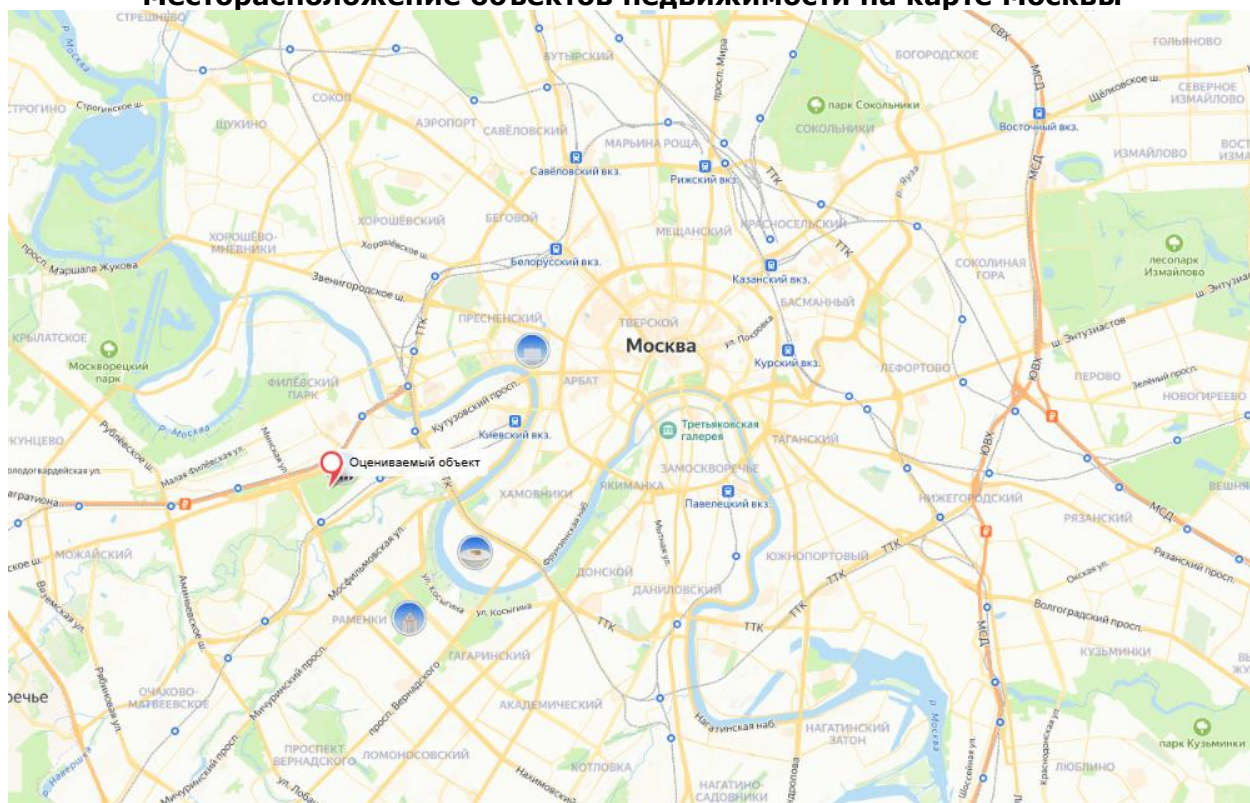
Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

¹⁰ Источник информации: согласно маршруту в Яндекс. Картах (<https://yandex.ru/maps>).

¹¹ Источник информации: <https://www.iqair.com/ru/air-quality-map>

Рис. 6.1

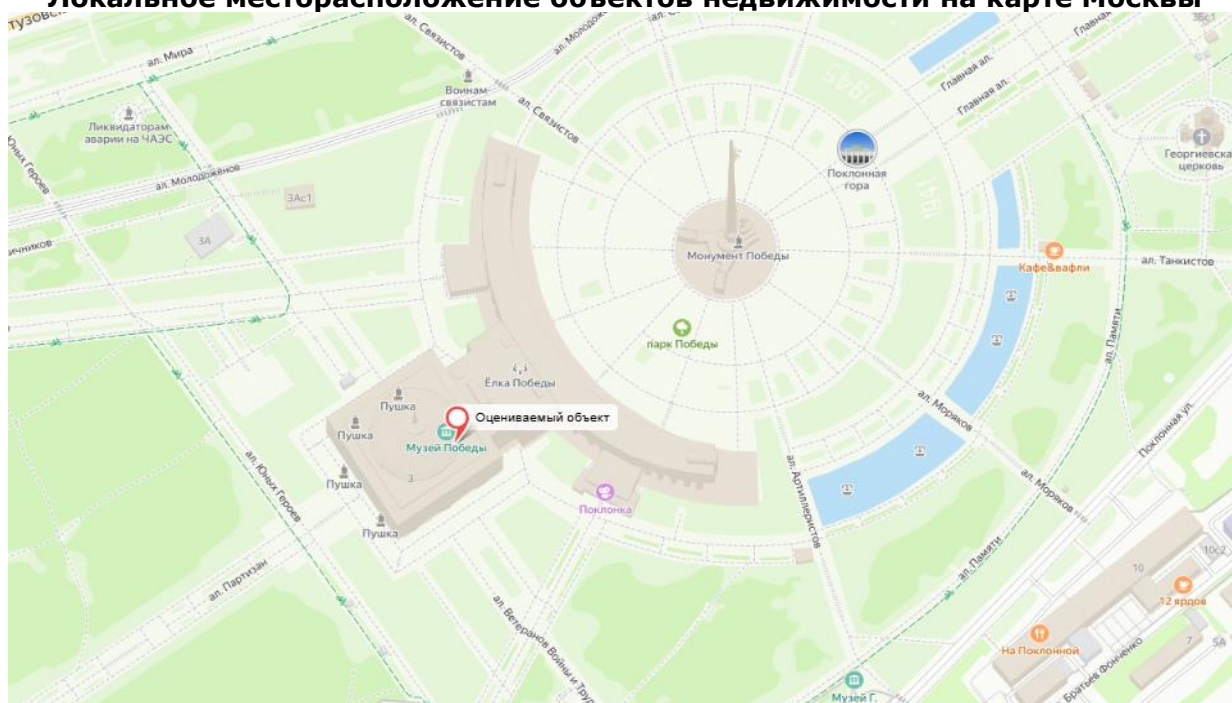
Месторасположение объектов недвижимости на карте Москвы



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Рис. 6.2

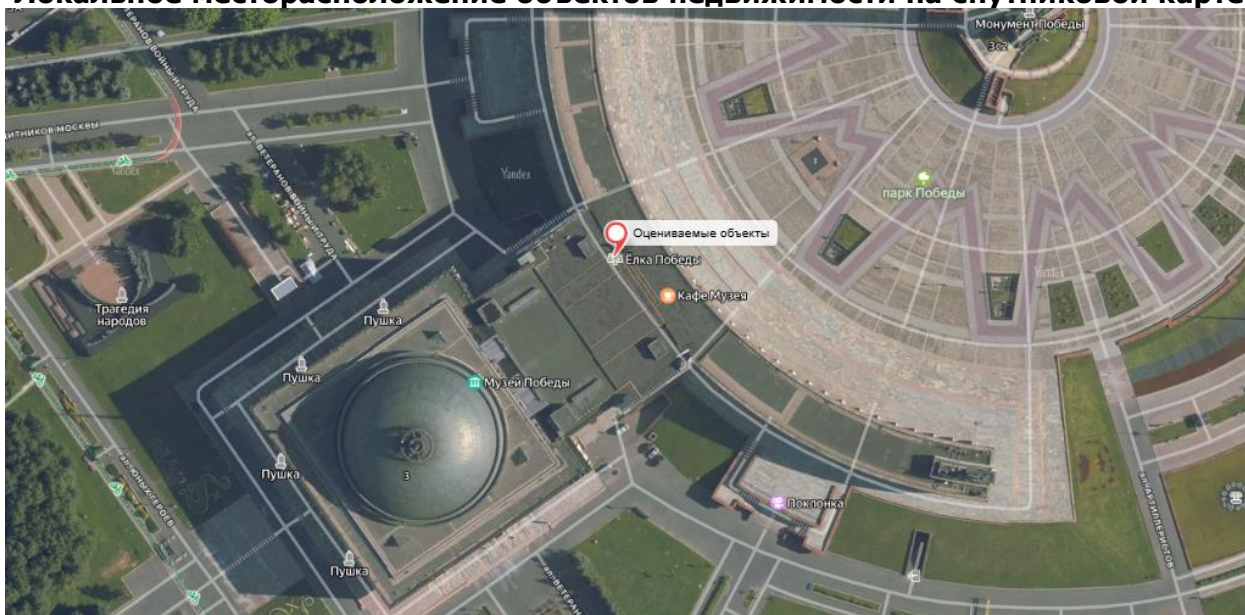
Локальное месторасположение объектов недвижимости на карте Москвы



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Рис. 6.3

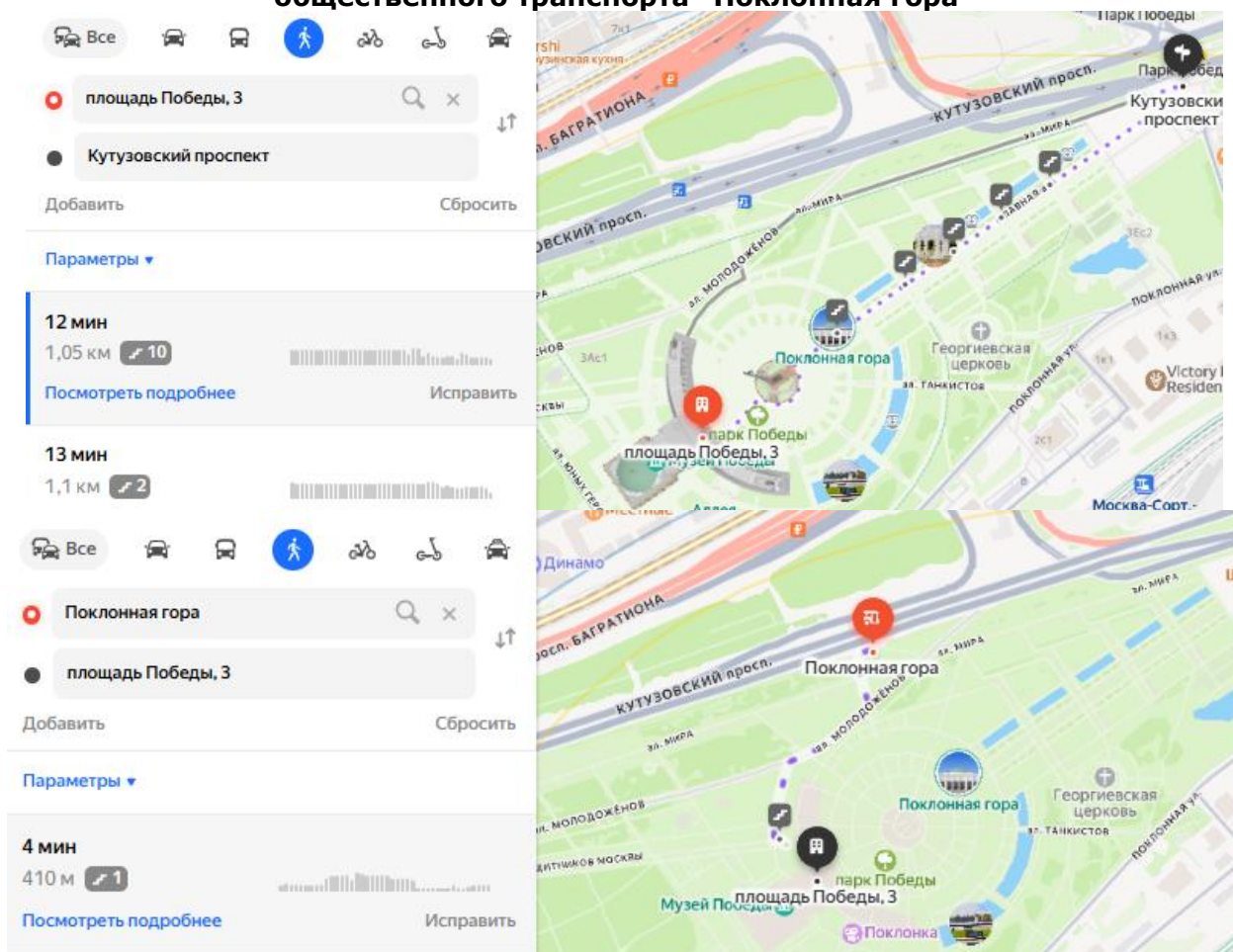
Локальное месторасположение объектов недвижимости на спутниковой карте



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Рис. 6.4

Удаленность объектов от станции метро "Парк Победы" и остановки общественного транспорта "Поклонная гора"



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

Краткая характеристика местонахождения оцениваемых объектов

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик проводит анализ социально-экономической ситуации, анализ местоположения оцениваемых объектов и анализ рынка недвижимости.

г. Москва¹²

Москва – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис, крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 13 274 285 человек (2025). Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы и административные округа, имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города.

Административные округа Москвы:

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

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

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

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

Западный административный округ (ЗАО)¹³

Западный административный округ (ЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 12 районов.

¹² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

¹³ Источник информации: https://ru.ruwiki.ru/wiki/Западный_административный_округ

По территории ЗАО проходят Филевская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая, Большая кольцевая, Троицкая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо, а также линии МЦД-1 и МЦД-4.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства. Численность населения – 1 425 114 чел.

Районы: Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Можайский, Ново-Переделкино, Очаково-Матвеевское, Проспект Вернадского, Раменки, Солнцево, Тропарево-Никулино, Филевский Парк, Фили-Давыдково.

Район Дорогомилово¹⁴

Дорогомилово – район города Москвы, расположенный в Западном административном округе, а также одноименное внутригородское муниципальное образование.

Границы современного района Дорогомилово проходят: по оси русла Москвы-реки, осям полос отвода: Малого кольца и Киевского направления Московской железной дороги (МЖД), оси Минской улицы, оси полосы отвода Смоленского направления МЖД до реки Москвы.

На севере, востоке и юго-востоке граничит с московскими районами Пресненский, Арбат и Хамовники Центрального административного округа, на юге — с районом Раменки, на западе и северо-западе — с районами Фили-Давыдково и Филевский парк Западного административного округа Москвы.

Парки и скверы

На территории Дорогомилово расположен Парк Победы на Поклонной горе площадью в 135 га, а также несколько небольших скверов и озелененных общественных пространств: Киевский сквер, Украинский бульвар, набережная Тараса Шевченко, сквер на ул. Студенческая, сквер за Музеем-панорамой "Бородинская битва", Можайский плодовый сад, сквер у дома 39 по Кутузовскому проспекту.

Экономика

Промышленных предприятий в районе нет. Дорогомилово примыкает к центру Москвы и отличается высокой транспортной доступностью. Через территорию района проходят важные городские магистрали Кутузовский проспект, Большая Дорогомиловская улица и Третье транспортное кольцо.

Жилой фонд района практически полностью состоит из нетиповой сталинской застройки и кирпичных домов 1960–1970-х годов. Из двух сотен зданий только шесть являются панельными. Все сталинки выполнены по проектам "повышенной комфортности", так как изначально предназначались для советской элиты.

На территории района работают 16 детских садов и 15 учреждений образования, в том числе девять школ и две гимназии, специализированная академия искусств, два колледжа и центр образования.

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать вывод, что оцениваемые помещения располагаются на территории района Дорогомилово и имеют хорошую транспортную доступность для владельцев индивидуального транспорта и людей, пользующихся общественным транспортом: удаленность от станции метро "Парк Победы" составляет 12 минут, в 4 минутах от остановки общественного транспорта "Поклонная гора". Окружающая застройка представлена объектами жилого и социального назначения.

¹⁴ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Дорогомилово>

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его 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".

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые "в принципе" могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости.

2. Из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности.

5. На пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- Акта разрешенного использования земельного участка;
- Функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- Конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельные участки объекта оценки.

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

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

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

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

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

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

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

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

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

Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3.

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

Законодательно разрешенное использование

Согласно части 3.5. статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством Российской Федерации, в случае заключения этих договоров:

1. С организациями общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников государственных или муниципальных организаций культуры.

2. С юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими розничную торговлю сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией, в целях организации соответствующей целям деятельности государственных или муниципальных организаций культуры розничной торговли сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией для обеспечения потребностей посетителей указанных организаций культуры

Использование нежилых помещений по их прямому назначению, а именно в качестве торговых помещений под общественное питание, не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Таким образом, заключение договора аренды с организациями общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников государственных или муниципальных организаций культуры осуществляется без проведения торгов.

Физически возможный вариант использования

Нежилые помещения находятся фактически на 1 этаже здания 1995 года постройки по индивидуальному проекту для размещения Музея Победы.

На основании осмотра и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно-планировочным решениям торговых помещений для общественного питания.

Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Использование нежилых помещений в качестве торговых помещений для общественного питания позволит обеспечить доход.

Максимально продуктивное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые нежилые помещения обеспечивают максимальную продуктивность в варианте использования их в качестве торговых помещений для общественного питания.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляют собой рыночный актив с хорошим коммерческим потенциалом.

Согласно п. 3 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 предпосылки стоимости включают следующее предполагаемое использование: предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация). Согласно Заданию на оценку необходимо провести оценку из текущего фактического состояния оцениваемых помещений.

Вывод: в распоряжении Оценщика отсутствовала информация, указывающая, что отличное от текущего использование оцениваемых активов участниками рынка максимально увеличило бы их стоимость, а также учитывая тот факт, что согласно Заданию на оценку предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование, в рамках настоящей оценки текущее использование оцениваемых объектов признается наиболее эффективным их использованием.

Наиболее эффективное использование нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3 – по назначению, а именно, в качестве торговых помещений общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников государственных учреждений культуры.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании п.11 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 с изменениями от 14 апреля 2022 г., Оценщик приводит анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения оцениваемых объектов и влияние данных факторов на рынок оцениваемых объектов.

8.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 9 месяцев 2025 г.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 г. ВВП вырос на 0,9 % г/г после прироста на 0,4 % г/г в августе 2025 г. В III кв. 2025 г. ВВП вырос на 0,6 % г/г, по итогам 9 мес. 2025 г. – на 1,0 % г/г.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹	2023 ¹	2024 ¹	9 мес. 2025
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,3	101,0 ²
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	109,4
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	104,6	100,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,8	102,0
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	104,3 ³
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	107,4	109,2 ⁴
Оборот розничной торговли	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,2	102,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2	302,8
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5	201,1
Примечание: ¹ Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям. ² Оценка. ³ Расчет Оценщика, I пол. 2025 / I пол. 2024. ⁴ Предварительные данные.											

Источник информации: Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic>

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. вырос на 0,3 % г/г после 0,5 % г/г в августе 2025 г. В III кв. 2025 г. прирост промышленного производства составил 0,5 % г/г, по итогам 9 мес. 2025 г. – 0,7 % г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре 2025 г. увеличился на 0,4 % г/г после 2,4 % г/г в августе 2025 г. В III кв. 2025 г. прирост обрабатывающих производств составил 1,4 % г/г, в целом за 9 мес. 2025 г. – 2,9 % г/г.

Объем строительных работ в сентябре 2025 г. вырос на 0,2 % г/г после 0,1 % г/г в августе 2025 г. В III кв. 2025 г. объемы строительных работ увеличились на 1,2 % г/г, по итогам 9 мес. 2025 г. – на 3,1 % г/г.

Прирост оборота розничной торговли в сентябре 2025 г. замедлился до 1,8 % г/г в реальном выражении после 2,8 % г/г в августе 2025 г. В III кв. 2025 г. прирост оборота розничной торговли составил 2,1 % г/г, по итогам 9 мес. 2025 г. – 2,1 % г/г¹⁵.

¹⁵ Министерство экономического развития Российской Федерации "О динамике промышленного производства" (Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

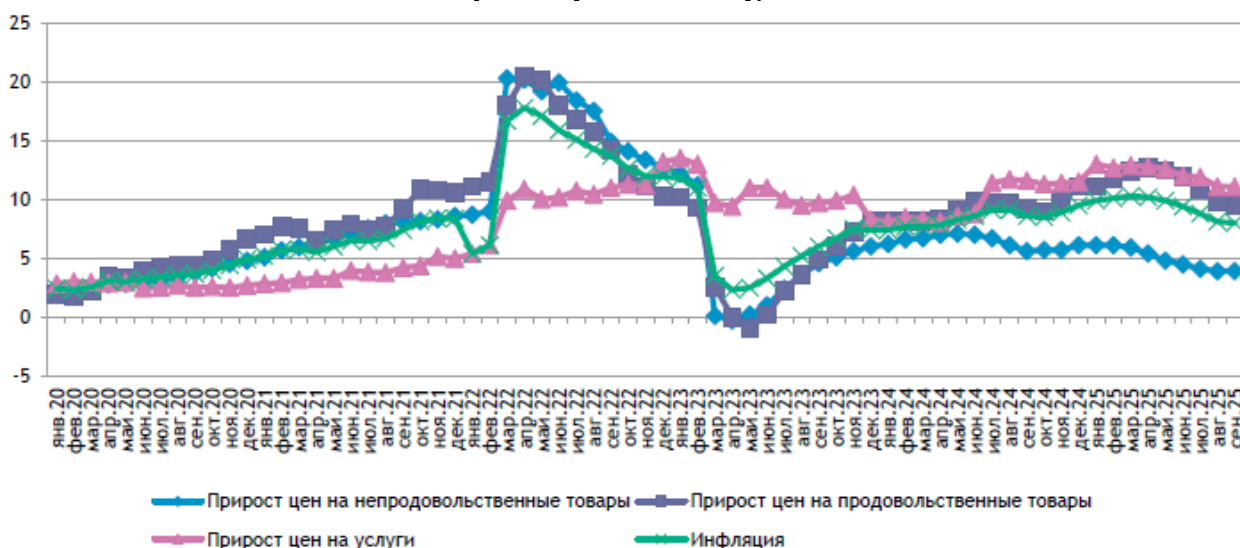
Индекс потребительских цен

В сентябре 2025 г. месячный прирост цен с исключением сезонности составил 6,7 % (с. к. г.) (в августе 2025 г. – 4,0 %). Ускорение объяснялось в основном разовыми факторами: сентябрьское повышение стоимости образовательных услуг было сильнее, чем обычно; овощи и фрукты дешевели слабее сезонной нормы после значительного снижения цен в летний период; ускорился рост розничных цен на бензин и дизельное топливо.

Показатели устойчивой инфляции в сентябре 2025 г. возросли более умеренно или сохранились вблизи уровня августа 2025 г., базовый ИПЦ – немного повысился. На это повлияли разовые факторы в услугах: приросты цен на продовольственные и непродовольственные товары без учета наиболее волатильных (нефтепродукты, овощи и фрукты) оставались вблизи уровней августа 2025 г. В среднем снижение темпов прироста цен по одним товарным группам компенсировало увеличение прироста по другим в сентябре 2025 г.¹⁶

Диagr. 8.1

Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2020 – сентябрь 2025 гг. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник информации: Банк России, Динамика потребительских цен, <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы (ФТС) России, объем внешней торговли России за 9 мес. 2025 г. составил 504 млрд долл. США, что на 3,2 % меньше, чем за аналогичный период 2024 г. Профицит внешней торговли за 9 мес. 2025 г. составил 102 млрд долл. США, сокращение на 11,0 % по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.

По итогам 9 мес. 2025 г экспорт на 78 % представлен странами Азии (75 % по итогам аналогичного периода 2024 г.), на 14 % – странами Европы (16 %), на 5 % – Африкой (6 %), на 3 % – Америкой (3 %).

¹⁶ Банк России, Инфляция в России (сентябрь 2025 г.),
(Источник информации: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/59328/CPD_2025-9.pdf)

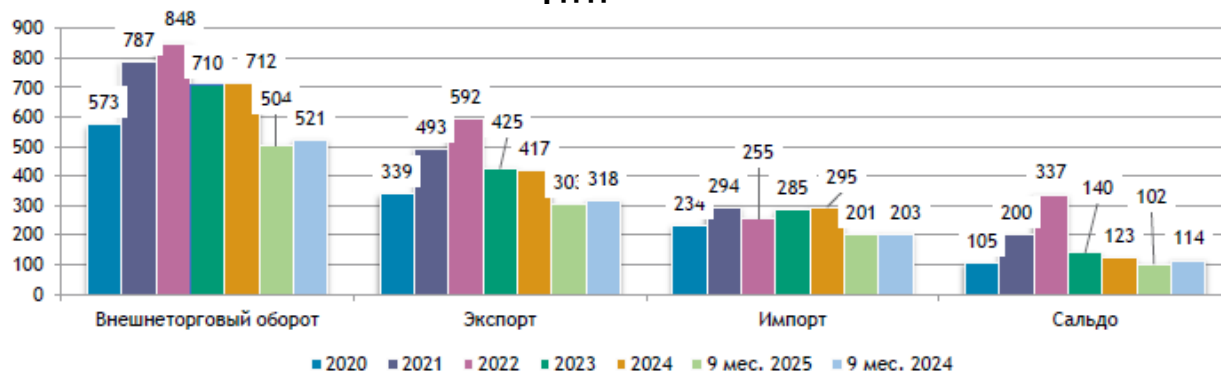
Экспорт из России минеральной продукции за январь – сентябрь 2025 г. составил 168,7 млрд долл. США (сокращение на 14,3 % по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.), металлов и изделий из них – 52,2 млрд долл. США, (рост на 17,6 %), продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья – 27,5 млрд долл. США (сокращение на 11,1 %), продукции химической промышленности – 24,8 млрд долл. США (рост на 24,8 %), машин, оборудования, транспортных средств и других товаров – 19,2 млрд долл. США (рост на 26,2 %), древесины и целлюлозно-бумажных изделий – 8,0 млрд долл. США (рост на 5,8 %).

За 9 мес. 2025 г. импорт на 67 % представлен странами Азии (67 % по итогам аналогичного периода 2024 г.), на 26 % – странами Европы (27 %), на 2 % – Африкой (1 %), на 6 % – Америкой (5 %).

Импорт в России за январь – сентябрь 2025 г. машин, оборудования, транспортных средств и других товаров составил 96,7 млрд долл. США (сокращение на 7,0 % по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.), продукции химической промышленности – 40,2 млрд долл. США (рост на 3,6 %), продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья – 31,2 млрд долл. США (рост на 14,6 %), текстиля, текстильных изделий и обуви – 13,8 млрд долл. США (рост на 0,9 %), металлов и изделий из них – 13,2 млрд долл. США (рост на 0,8 %)¹⁷.

Диагр. 8.2

Внешняя торговля Российской Федерации за 2020 – 9 мес. 2025 гг., млрд долл. США



Источник информации: Федеральная таможенная служба,
<https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

Валютный рынок

Продажи иностранной валюты со стороны экспортеров снизились в сентябре 2025 г. на 21 % относительно августа 2025 г., до 4,9 млрд долл. США. Сокращение продаж происходило на фоне снижения цен на нефть и роста доли рублевой экспортной выручки в августе 2025 г., а также накопления иностранной валюты с целью погашения обязательств перед банками рядом компаний. При этом продажи валюты на рынке существенно нарастили иностранные нефинансовые компании (СЗКО и НФО – в сумме на 2,9 млрд долл. США). В результате общий уровень продаж валюты изменился незначительно.

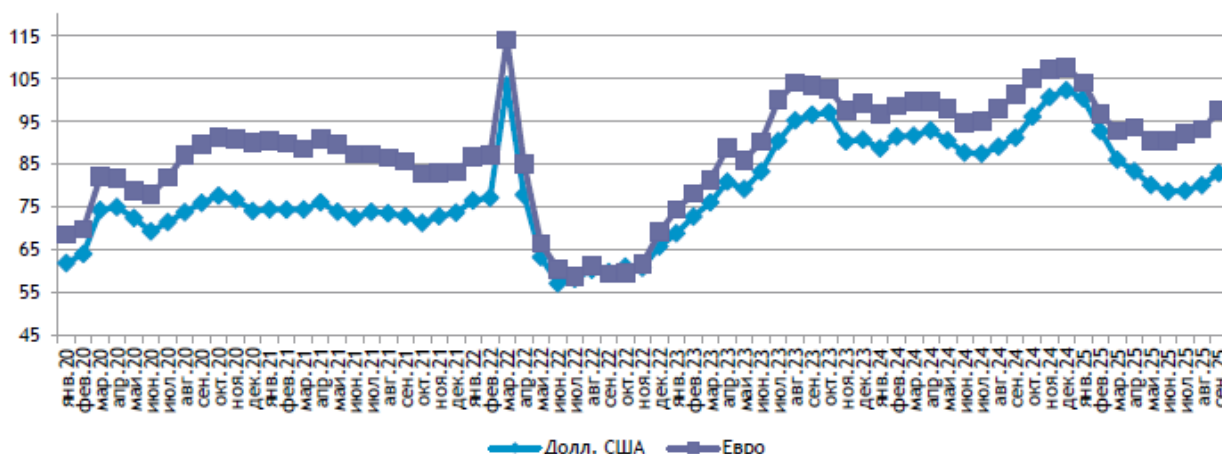
Нетто-покупки валюты физическими лицами остались в сентябре 2025 г. на уровне августа 2025 г. и составили 88,9 млрд руб. Накопленный объем покупок с начала 2025 г. составил 762 млрд руб. (в 1,4 раза меньше, чем за аналогичный период 2024 г.). Рост спроса на валюту со стороны юридических лиц (без учета банков), наблюдавшийся в январе – августе 2025 г., приостановился в сентябре, снизившись на 5 % относительно августа 2025 г.

Средний курс доллара за 9 мес. 2025 г. составил 84,40 руб./долл. США, за 9 мес. 2024 г. – 90,14 руб./долл. США (сокращение на 6,4 %). Средний курс евро за 9 мес. 2025 г. составил 94,41 руб./евро, за 9 мес. 2024 г. – 97,99 руб./евро (сокращение на 3,7 %).

¹⁷ Источник информации: <https://portnews.ru/news/380465/>

Диагр. 8.3

Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2020 – сентябрь 2025 гг.



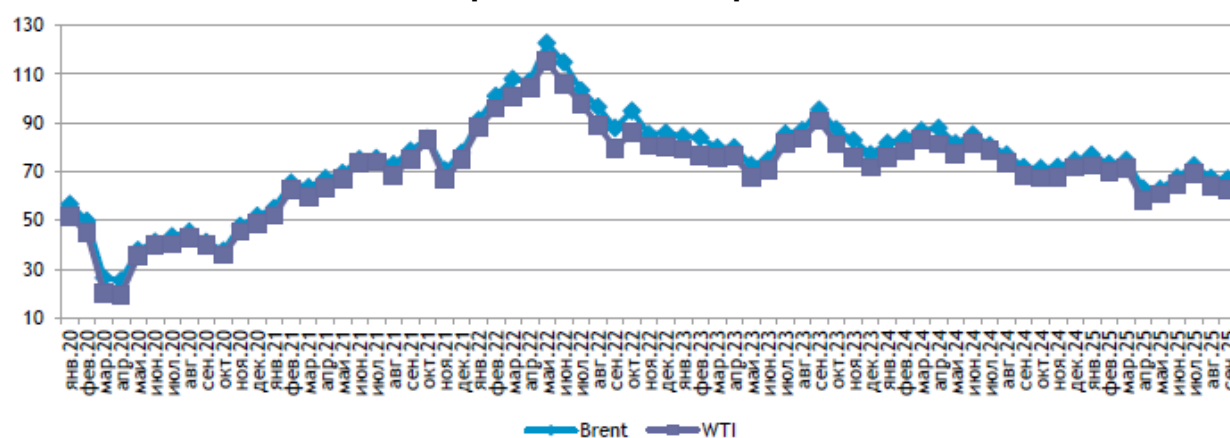
Источник информации: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 9 мес. 2025 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.) на 15 %, составив 69 долл. США/баррель, цена техасской WTI – на 15 %, составив 66 долл. США/баррель.

Диагр. 8.4

Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/баррель) за январь 2020 – сентябрь 2025 гг.



Источник информации: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2025>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2025>

Согласно данным квартального обзора Управления энергетической информации США (EIA), в III кв. 2025 г. мировые цены на сырую нефть продемонстрировали относительную стабильность, завершив период лишь на 9 центов за баррель ниже стартовых отметок, в то же время маржинальность нефтепереработки достигла самых высоких показателей за 2025 г.

Увеличение добычи странами ОПЕК+ компенсировало влияние геополитической напряженности. Решения ОПЕК+ о наращивании производства, анонсированные в течение III кв. 2025 г. оказывали давление на цены, а неопределенность в отношении глобальных торговых потоков и макроэкономических рисков усиливала опасения по поводу избытка предложения.

Несмотря на увеличение мирового предложения, в III кв. 2025 г. не было роста наблюдаемых запасов. Согласно еженедельным отчетам EIA, коммерческие запасы сырой нефти в США оставались ближе к пятилетнему минимуму (2020–2024 гг.), чем к среднему значению за 2020–2024 гг.

Добыча нефти в России, по оценке ОПЕК+, в сентябре 2025 г. выросла на 148 тыс. барр. в сутки к августу 2025 г. и составила 9,32 млн барр. в сутки, что ниже плана ОПЕК+ (94 тыс. барр. в сутки). В августе 2025 г. Россия добывала в среднем 9,17 млн барр. в сутки, что меньше договоренностей ОПЕК+ на 86 тыс. барр. в сутки¹⁸.

Рынок ценных бумаг

Общий объем торгов на рынках московской биржи в сентябре 2025 г. составил 162,7 трлн руб.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в сентябре 2025 г. составил 2,7 трлн руб., среднесуточный объем торгов – 95,2 млрд руб.

В сентябре 2025 г. рынок акций перешел к коррекции на фоне снижения ожиданий по росту прибыли компаний и переоценки ожиданий по дальнейшей динамике ключевой ставки, а также роста геополитической напряженности. Индекс МосБиржи снизился на 7,4 % (до 2 685 п.).

Снизился объем торгов акциями – до 87 млрд руб. (в августе 2025 г. – 112 млрд руб.), активность участников осталась ниже среднегодовых уровней. Физические лица продолжили выступать основными покупателями акций на вторичном рынке¹⁹.

Рынок государственных ценных бумаг

На фоне пересмотра ожиданий рынка по ключевой ставке, а также уточнения бюджетных параметров на 2025 г. доходности в среднем по кривой ОФЗ выросли на 76 б. п.

Положительный спред между 10-летними и 1-летними доходностями на конец сентября 2025 г. составил 68 б. п. Минфин России увеличил в сентябре 2025 г. объем размещений ОФЗ на аукционах до 388 млрд руб., выполнив 29 % плана на III кв. 2025 г. (итог выполнения плана на III кв. 2025 г. за июль – сентябрь 2025 г. – 105 %). Спрос на аукционах был равномерно распределен между НФО, СЗКО и прочими банками. В рамках уточненных параметров государственного бюджета нетто-объем заимствований на 2025 г. на рынке ОФЗ планируется увеличить на 2,2 трлн руб., до 5,6 трлн руб. (для этого в 4 кв. 2025 г. потребуется разместить ОФЗ на 3,3 трлн руб.).

Активность на вторичном рынке увеличилась: среднесуточный объем торгов вырос до 41,6 млрд руб. Основные продажи на вторичном рынке осуществляли СЗКО, но в совокупности они стали нетто-покупателями благодаря покупкам на аукционах. При этом основную поддержку рынку оказали НФО за счет собственных средств и физические лица²⁰.

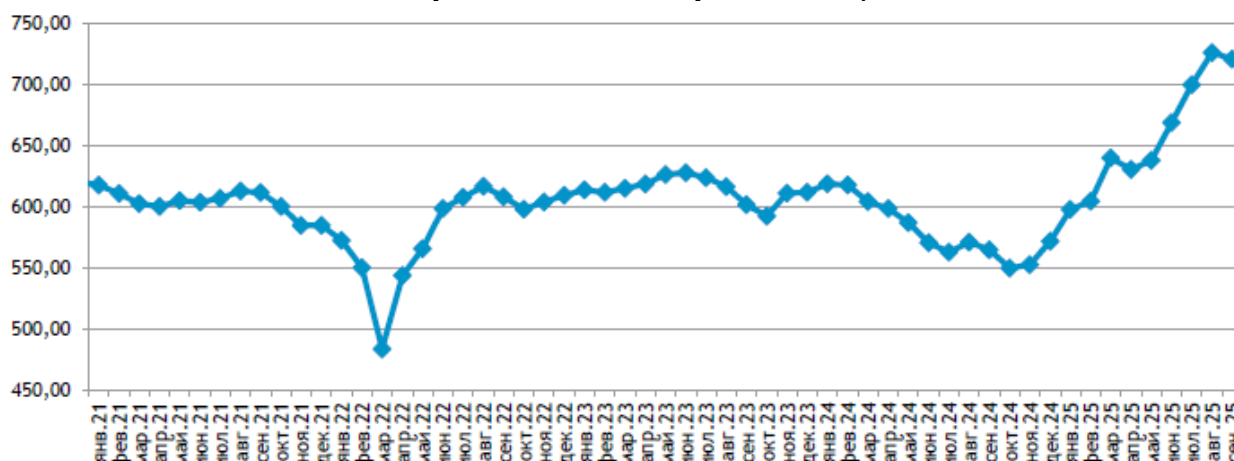
¹⁸ Источник информации: <https://www.finam.ru/publications/item/po-otsenke-opek-dobycha-nefti-v-rossii-v-sentyabre-vyroslo-na-148-tys-barreley-v-sutki-20251013-1611/>

¹⁹ Банк России "Обзор рисков финансового рынка"
(Источник информации: <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>).

²⁰ Банк России "Обзор рисков финансового рынка"
(Источник информации: <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>).

Диагр. 8.5

Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2020 – сентябрь 2025 гг., п. п.



Источник информации: данные московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах "S&P", "Moody's" и "Fitch".

До февраля 2022 г. у России были инвестиционные рейтинги:

- Fitch и S&P: "BBB-" (достаточный уровень платежеспособности, при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды);
- Moody's: "Ba1" (спекулятивный уровень кредитоспособности с заметным риском);
- В марте – апреле 2022 г. S&P, Moody's и Fitch значительно понизили кредитные рейтинги России;
- S&P: "CC (негативный)" (очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен);
- Moody's: н/д;
- Fitch Ratings: "C" (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют).

Позже (в 2022 г.) все указанные рейтинги были отозваны, не обновлялись до 30.09.2025.

В мае 2025 г. Китайское агентство China Chengxin International Credit Rating (CCXI) повысило суверенный кредитный рейтинг России до "BBB+g" (достаточный уровень платежеспособности, но при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды), что стало первой подобной оценкой за границей (для Российской Федерации) после начала специальной военной операции в Украине. Обоснование рейтинга "BBB+g": "экономика России демонстрирует устойчивость к потрясениям, а содействие в обслуживании внешнего долга оказывают проводимая финансовая и денежно-кредитная политика, международные резервы и Фонд национального благосостояния (ФНБ)".

В мае 2025 г. китайское агентство China Lianhe присвоило России рейтинг "BBBi+" (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и устойчивости) в национальной валюте и "BBBi-" – в иностранной, прогноз – "стабильный".

В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Penguany рейтинги "A-i" (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах.

В августе 2025 г. рейтинги "iAsc" (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу – "стабильный".

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка – это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Табл. 8.2

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023 – 9 мес. 2025 гг.

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
24.07.2023	8,5%
15.08.2023	12,0%
18.09.2023	13,0%
30.10.2023	15,0%
18.12.2023	16,0%
29.07.2024	18,0%
16.09.2024	19,0%
28.10.2024	21,0%
09.06.2025	20,0%
28.07.2025	18,0%
15.09.2025	17,0%
Справочно: 27.10.2025	16,5%

Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023 январь – 9 мес. 2025 гг.:

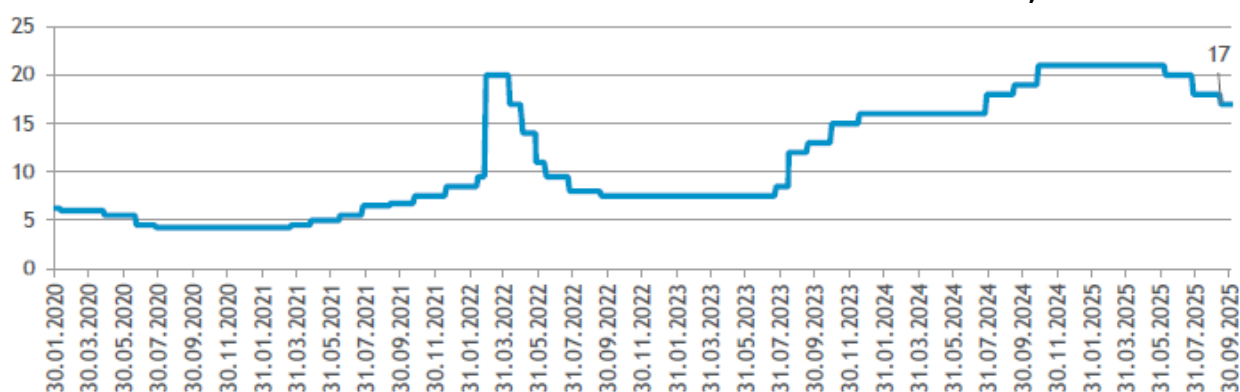
- Темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4 % в пересчете на год и продолжают расти;
- Увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- Увеличение инфляционных ожиданий;
- Увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Основная причина снижения ключевой ставки за 9 мес. 2025 гг.: инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, притом, что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 г. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

Диагр. 8.6

Ключевая ставка Банка России в 2019 – 9 мес. 2025 гг., %



Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Прогнозы развития экономики России

Табл. 8.3

Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2025	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025)	101,0	101,3	102,8	102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	101,2	101,6	101,9	102,0
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025–2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2025 г.)	100,7-101,0	101,4-101,7	101,3-101,7	101,5-101,9
Индекс потребительских цен на середину года, %	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025)	9,0	5,1	4,0	4,0
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2025 г.)	8,8	5,3	4,7	—
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	8,9	5,1	4,4	4,1
	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов (сентябрь 2025 г.)	8,9	4,9	4,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025–2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2025 г.)	104,0-104,3	101,8-102,0	102,2-102,5	102,3-102,7
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	103,8	102,1	103,5	103,0
Курс доллара США, руб./долл. США	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	85,50	96,00	102,60	105,50
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (август 2025 г.)	86,90	97,33	101,91	104,45
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025)	86,10	92,20	95,80	100,10
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	19,0	13,2	10,3	8,5
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (август 2025 г.)	17,6	12,8	10,5	9,4
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2025 г.)	—	11,0	9,8	8,5
	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов (сентябрь 2025 г.)	19,2	12,5	8,0	8,0

Источник информации: Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом соотношения курсов евро к доллару США по данным прогноза МЭР РФ (Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г.)

О текущей ситуации в российской экономике по состоянию на ноябрь 2025 г.²¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

²¹ Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации по состоянию на 16 января 2026 г.²²

По итогам 2025 года инфляция на потребительском рынке составила 5,59 % к декабрю 2024 года. В помесечном выражении в декабре темпы роста потребительских цен снизились до 0,32 % м/м.

В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,43 % м/м., в том числе на плодоовощную продукцию – до 1,6 % м/м., на остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлого месяца (0,28 % м/м.). В сегменте непродовольственных товаров в декабре цены изменились на 0,34 % м/м. при сохранении удешевления бензина. В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,15 % м/м.

Потребительская инфляция в декабре 2025 года

В декабре 2025 года, по данным Росстата, на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,32 % м/м. (ноябрь 2025 года: 0,42 % м/м.), с поправкой на сезонность цены изменились на 0,10 % м/м. SA.

В сегменте продовольственных товаров в декабре 2025 года темпы роста цен снизились до 0,43 % м/м., с поправкой на сезонность сохранилось снижение цен (-0,45 % м/м. SA). На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 1,56 % м/м. Снизились темпы роста цен на овощи "борщевого" набора и огурцы. Подешевели помидоры (-6,4 % м/м.) и бананы (-0,4 % м/м.). На продукты питания за исключением овощей и фруктов темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлого месяца (0,28 % м/м.). Замедлился рост цен на масло подсолнечное (до 0,3 % м/м.), на молоко и молочную продукцию (до 0,2 % м/м.), яйца (до 0,7 % м/м.), продолжилось удешевление масла сливочного (-0,7 % м/м.), ускорилось снижение цен на сыр (до -0,2 % м/м.), свинину (до -1,0 % м/м.), сахар (до -2,2 % м/м.). Подешевели макаронные и крупяные изделия (-0,2 %).

В сегменте непродовольственных товаров в декабре цены изменились на 0,34 % м/м., с поправкой на сезонность – на 0,31 % м/м. SA. Продолжилось снижение цен на бензин (-0,4 % м/м.), на дизельное топливо темпы роста цен снизились до 0,8 % м/м. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен составили 0,47 % м/м. Замедлился рост цен на одежду и обувь (до 0,1 % м/м.), а также на строительные материалы (до 0,1 % м/м.). На легковые автомобили цены изменились на 0,6 % м/м.

В секторе услуг в декабре 2025 года темпы роста цен снизились до 0,15 % м/м., с поправкой на сезонность цены изменились на 0,59 % м/м. SA. Продолжилось снижение цен на экскурсионные услуги (-0,7 % м/м.), ускорилось снижение цен на услуги зарубежного туризма (до -6,8 % м/м.) и услуги банков (до -0,2 % м/м.). Снизились цены на услуги пассажирского транспорта (-1,5 % м/м.).

²² Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/1cf50d6e4677964479d7e2fc8d582472/o_tekushchey_cenovoy_situacii_16_yanvarya_2026_goda.pdf

8.1.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²³

Выводы и перспективы российской экономики

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир – на 4,0 %;
- квартир вторичного рынка – на 4,0 %;
- индивидуальных домов – на 3,0 %;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0 %;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0 %;
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0 %;
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0 %;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0 %;
- торговых помещений и зданий – на 7,0 %;
- административных помещений и зданий – на 6,0 %;
- складских помещений и зданий – на 12,0 %;
- производственных помещений и зданий – на 10,0 %.

По данным Росреестра, за январь – март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь – март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше, чем за январь – март 2023 года (163 140).

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5 % до 21–18 %, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек.

²³ Источник информации: данные СтатРиелта, <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости.

8.2. Социально-экономическое положение Москвы в январе – октябре 2025 г.²⁴

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе – октябре 2025 г. по сравнению с январем – октябрём 2024 г. составил 103,9 %, в октябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2025 г. – 111,9 %.

Индекс производства по виду экономической деятельности "Обрабатывающие производства" в январе – октябре 2025 г. по сравнению с январем – октябрём 2024 г. составил 104,5 %, в октябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2025 г. – 109,7 %.

²⁴ Источник информации:

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

Индекс производства по виду экономической деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в январе – октябре 2025 г. по сравнению с январем – октябре 2024 г. составил 96,2 %, в октябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2025 г. – 163,4 %.

Индекс производства по виду экономической деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в январе – октябре 2025 г. по сравнению с январем – октябре 2024 г. составил 95,7 %, в октябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2025 г. – 96,0 %.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец сентября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей составляло 0,8 тыс. голов (из него коров – 0,4 тыс.), свиней – 0,03 тыс., птицы – 6,7 тыс., овец и коз – 1,0 тыс. По сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 26,6 %, коров – на 32,7 %, свиней – на 4,2 %, поголовье овец и коз снизилось – на 5,9 %, птицы – на 10,6 %. В январе – сентябре 2025 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 85,9 тонны, молока – 535,3 тонны, яиц – 380,4 тыс. штук.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в октябре 2025 г. составил 219 779,9 млн руб. или 120,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 107,5 % к сентябрю 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе – октябре 2025 г. составил 1 764 400,9 млн руб. или 113,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в октябре 2025 г. на 124 874,9 млн руб. или 137,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе – октябре 2025 г. выполнено работ и услуг на 934 860,1 млн руб. или 121,4 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В октябре 2025 г. организациями-застройщиками возведено 26 жилых здания. Населением построено 278 жилых домов, из них 130 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 800 новых квартир общей площадью жилых помещений 501,7 тыс. кв. м.

В октябре 2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,8 тыс. кв. м (из них 19,8 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 9,9 % от общего объема жилья, введенного в октябре 2025 г.

В январе – октябре 2025 г. организациями-застройщиками возведено 213 жилых зданий. Населением построено 3 310 жилых домов, из них 1 015 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 75 074 новых квартир общей площадью жилых помещений 4 495,1 тыс. кв. м.

В январе – октябре 2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 532,4 тыс. кв. м (из них 150,0 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 11,8 % от общего объема жилья, введенного в январе – октябре 2025 года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в октябре 2025 г. составил 703,6 млрд руб. или 103,3 % (в сопоставимых ценах) к октябрю 2024 г.

В январе – октябре 2025 г. – 6 318,2 млрд руб. или 100,7 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В октябре 2025 г. оборот розничной торговли на 97,7 % формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,3 % (в октябре 2024 г. – 95,6 % и 4,4 % соответственно). В январе – октябре 2025 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 54,5 %.

В III квартале 2025 г. функционировало 14 розничных рынков (III квартал 2024 г. – 15), в том числе 11 – специализированных сельскохозяйственных и 3 – универсальных. В III квартале 2025 г. проведено 146 ярмарок (в III квартале 2024 г. – 157), из них 51 – универсальных выходного дня.

Рестораны, кафе и бары

Оборот общественного питания в октябре 2025 г. составил 91,6 млрд руб. или 126,7 % (в сопоставимых ценах) к октябрю 2024 г.

В январе – октябре 2025 г. – 790,8 млрд руб. или 122,3 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Рынок платных услуг населению

В октябре 2025 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано платных услуг на 405,6 млрд руб. или 101,7 % (в сопоставимых ценах) к октябрю 2024 г. В январе – октябре 2025 г. – на 3 830,4 млрд руб. или 101,8 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Оптовая торговля

В октябре 2025 г. оборот оптовой торговли, по предварительным данным, составил 4 850,4 млрд руб. или 105,3 % (в сопоставимых ценах) к октябрю 2024 г. В январе – октябре 2025 г. – 44 686,6 млрд руб. или 100,7 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Демография организаций

В октябре 2025 года зарегистрировано 4,9 тыс. организаций (в октябре 2024 г. – 7,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,8 тыс. (в октябре 2024 г. – 4,3 тыс. организаций).

Малые предприятия

В январе – сентябре 2025 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 7 104,1 млрд руб., средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 939,8 тыс. человек.

Финансовые вложения организаций

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений) в январе-сентябре 2025 г. составил 399 019 262,9 млн руб., в том числе долгосрочные финансовые вложения – 20 793 545,7 млн руб. (5,2 % от общего объема), краткосрочные – 378 225 717,2 млн руб. (94,8 %).

Инвестиции в нефинансовые активы

Инвестиции в нефинансовые активы. В январе – сентябре 2025 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 3 944 592,5 млн руб., из них 99,4 % приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В январе – сентябре 2025 г. использовано 5 264 056,4 млн руб. инвестиций в основной капитал или 102,0 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Затраты организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на приобретение основных средств, бывших в употреблении у других юридических и физических лиц, и объектов незавершенного строительства, в январе – сентябре 2025 г. составили 135 453,7 млн руб. (в январе – сентябре 2024 г. – 88 861,0 млн руб.).

Потребительские цены

В январе – октябре 2025 г. по сравнению с январем – октябрём 2024 г. индекс потребительских цен составил 107,8 %, в том числе на продовольственные товары – 107,3 %, непродовольственные товары – 102,7 %, услуги – 112,5 %.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в октябре 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,8 %.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце октября 2025 г. составила 37 826,74 руб., что на 0,9 % выше уровня прошлого месяца и увеличилась по сравнению с декабрем 2024 г. на 7,7 %

Индексы цен производителей промышленных товаров

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе – октябре 2025 г. по сравнению с январем – октябрём 2024 г. составил 103,3 %, из него в обрабатывающих производствах – 102,2 %, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 112,5 %, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 114,0 %.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения

В январе – октябре 2025 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 108,9 % относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 107,7 %, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 112,3 %, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 106,8 %.

Финансовые результаты деятельности организаций

В январе – сентябре 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 5 255,8 млрд руб. (10,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 7 824,2 млрд руб., 4,7 тыс. организаций – убыток на сумму 2 568,4 млрд руб.).

Состояние платежей и расчетов в организациях

На 1 октября 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 106 574,0 млрд руб., из нее просроченная – 2 525,2 млрд руб. или 2,4 % от общей суммы задолженности (на 1 октября 2024 г. – 2,1 %, на 1 сентября 2025 года – 2,3 %).

Кредиторская задолженность на 1 октября 2025 г. составила 50 048,9 млрд руб., из нее просроченная – 2 347,8 млрд руб. или 4,7 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 октября 2024 г. – 4,1 %, на 1 сентября 2025 г. – 4,5 %).

Дебиторская задолженность на 1 октября 2025 г. составила 45 965,8 млрд руб., из нее просроченная – 2 975,2 млрд руб. или 6,5 % от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 октября 2024 г. – 5,1 %, на 1 сентября 2025 г. – 6,3 %).

Заработная плата

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в сентябре 2025 г. составила 165 712,6 руб. и увеличилась по сравнению с сентябрем 2024 г. на 13,7 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом

индекса потребительских цен, в сентябре 2025 г. составила 107,3 % к уровню сентября 2024 г.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец октября 2025 г. составила 50,1 млн руб. и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 28,9 млн руб. (на 36,6 %).

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

Занятость и безработица

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за август – октябрь 2025 г. составила 7 432,9 тыс. человек, в их числе 7 380,3 тыс. человек или 99,3 % были заняты в экономике и 52,6 тыс. человек (0,7 %) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В общем числе замещенных рабочих мест в организациях¹⁾ рабочие места внешних совместителей в сентябре 2025 г. составляли 2,3 %, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, – 15,9 %.

Средняя фактическая продолжительность рабочего дня в январе – сентябре 2025 г. составила 7,18 часа (в январе – сентябре 2024 г. – 7,19 часа).

Прием, увольнение и неполная занятость работников организаций. Прием и увольнение работников. В III квартале 2025 г. в организациях (без субъектов малого предпринимательства) численность принятых работников организаций превысила численность выбывших работников на 2 235 человек.

По сведениям обследованных организаций, в III квартале 2025 г. было принято на работу 9,6 % работников списочного состава, выбыло по различным причинам 9,5 % работников списочного состава.

В общей численности принятых работников доля, принятых на дополнительно введенные рабочие места составила 13,3 %.

В общей численности выбывших работников наибольший удельный вес (83,4 %) составляют уволившиеся по собственному желанию.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу октября 2025 г. составила 16 003 человек, из них 11 335 человек имели статус безработного, из них 9 344 человек получали пособие по безработице.

На конец октября 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2 % от численности рабочей силы.

В октябре 2025 г. признано безработными 3 692 человека. Численность трудоустроенных безработных в октябре 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 321 человек и составила 1 514 человек.

8.3. Оценка влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов

Среди основных факторов влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта можно выделить следующие экономические показатели:

- Рост ключевой ставки в период с 01.01.2024 по 21.01.2026 составил с 16 % по 16 % с срединными значениями на 01.01.2025 в размере 21 %²⁵. Увеличение ключевой ставки ЦБ влечет за собой рост стоимости заемного финансирования, что тормозит темпы нового строительства объектов и влияет на опережающий рост арендных ставок;
- Экономическое положение города или страны, уровень безработицы, инфляция и другие факторы могут влиять на цены недвижимости. Например, наличие работоспособного населения и рост экономики могут повысить спрос на недвижимость и, следовательно, ее цену. На рынке коммерческой недвижимости так же наблюдается снижение платежеспособности потенциальных покупателей в связи с ухудшением экономической ситуации в стране и регионе в целом;
- Высокие темпы роста цен на строительную продукцию ведут к удорожанию стоимости строительства объектов, следовательно, росту стоимости новых объектов;
- Налоговая политика. Размер налогов на недвижимость и правила, регулирующие налогообложение, могут оказывать влияние на выгодность приобретения и продажи недвижимости. Более высокие налоги могут снизить стоимость недвижимости, а более низкие – повысить ее стоимость. Рост налоговых ставок и изменения системы налогообложения в России и Москве с 01 января 2026 г. с изменением НДС с 20 % до 22 %. Текущий фактор оказывает влияние на рост цен в ближайшей перспективе;
- Периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости. В регионах России срок окупаемости сократился на треть. Период окупаемости снизился, за счет роста стоимости арендных ставок, за счет роста ключевой ставки.

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130), недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

1. Рынок жилья.
2. Рынок коммерческой недвижимости:
 - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
3. Рынок производственно-складской недвижимости.

²⁵ Источник информации:

https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2024&UniDbQuery.To=21.01.2026

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Табл. 8.4

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Недвижимость можно классифицировать по следующим основаниям²⁶:

1. В зависимости от назначения (направления использования) объекта:

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

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

- Доходная недвижимость;
- Условно доходная недвижимость;

²⁶ Источник информации:
статья "Сегментация рынков недвижимости", <http://market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

- Бездоходная недвижимость.
- 3. В зависимости от степени представленности объектов:
 - Уникальные объекты;
 - Редкие объекты;
 - Широко распространенные объекты.
- 4. В зависимости от экономической активности регионов:
 - Активные рынки недвижимости;
 - Пассивные рынки недвижимости.
- 5. В зависимости от степени готовности:
 - Незастроенные земельные участки;
 - Готовые объекты;
 - Не завершенные строительством объекты;
 - Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемыми объектами являются торговые помещения под общественное питание в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников государственных организаций культуры, расположенные в здании Музея Победы.

Таким образом, Оценщик проводит анализ сдачи в аренду торговых помещений под общественное питание в зданиях государственных учреждений культуры (музеи, театры, цирки).

8.5. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы²⁷

В разделе выше Оценщик определил сегмент рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте использования. Далее Оценщик проводит общий анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы, и анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из определенного сегмента с указанием интервала значения цен на дату оценки в государственных учреждениях культуры.

Рынок торговой недвижимости Москвы на III квартал 2025 г.

Предложение

Совокупный прирост предложения торговой недвижимости в Москве за девять месяцев 2025 г. составил 108,9 тыс. кв. м. Всего открылось 10 торговых центров, а до конца года планируется ввод еще 16 объектов с арендопригодной площадью 221,9 тыс. кв. м, что станет рекордным показателем с 2022 г. Среди причин роста – отложенный ввод, так как открытие многих объектов было перенесено с 2024 г.

В III квартале 2025 г. продолжают открываться торговые центры: начали работу 2 объекта суммарной арендопригодной площадью 15,4 тыс. кв. м. Этот показатель близок к уровню аналогичного периода 2024 года – 14,4 тыс. кв. м.

В числе открытых объектов – культурно-досуговый центр "Грис молл" районного формата в Северо-Восточном административном округе (девелопер – Gris Group) с ключевыми арендаторами: Пятерочка, Вкусвилл, М.Видео, DDX. Конкуренция в шаговой доступности отсутствует. Ранее ввод объекта планировался на 2024 год.

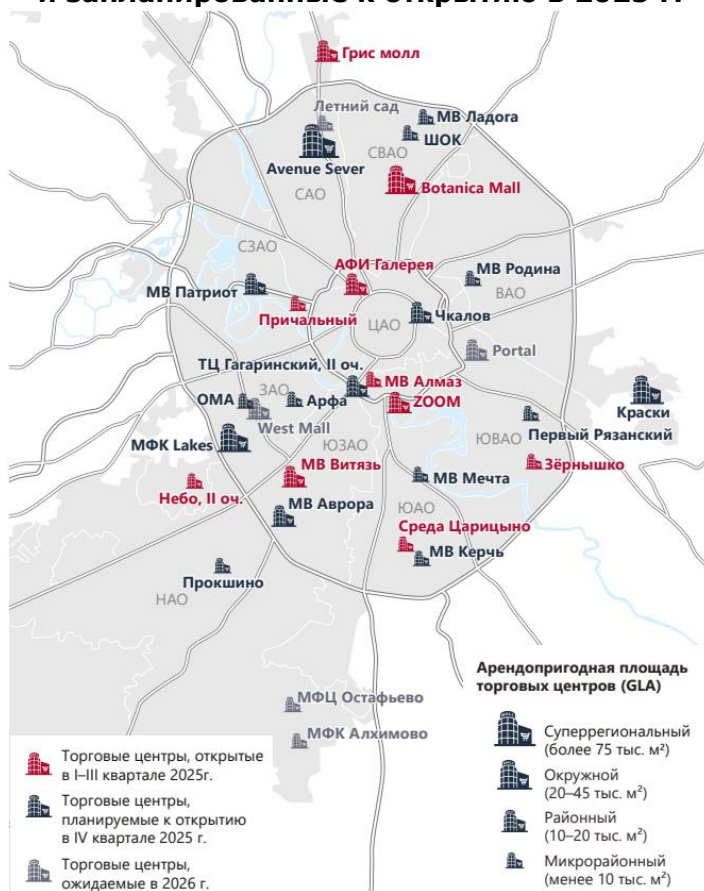
²⁷ Источник информации: Рынок торговой недвижимости Москвы (<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025>).

Также была введена вторая очередь ТРЦ "Небо" микрорайонного формата в Западном административном округе (девелопер – УК "СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ"). Проект имеет уникальное расположение внутри плотных жилых кварталов района Солнцево, а наполнение проекта – ресторан ProХинкали от Новиков групп, фитнес-центр DDX, усиливает социальную роль Проекта для жителей не только первичной зоны обслуживания, но и близлежащих районов города.

На рынке анонсировано два новых проекта: ТЦ "Рязанский" (6,6 тыс. кв. м) в составе ЖК "Первый Рязанский" и МФК с ТРЦ (27 тыс. кв. м) у станции метро Лухмановская. Оба объекта характеризуются выгодным местоположением: ТЦ "Рязанский" будет интегрирован в жилую застройку со сформированным трафиком, а проект у м. Лухмановская станет частью транспортно-пересадочного узла, что также позволяет рассчитывать на высокий транзитный поток.

Рис. 8.1

Торговые центры, открытые в Москве в I–III кварталах 2025 г. и запланированные к открытию в 2025 г.



Источник информации: NF GROUP Research, 2025

Однако необходимо отметить, что не весь пул проектов, анонсированных в начале 2025 года, будет открыт в этом году. Уже ряд проектов перенесены на 2026 год: МФК Алхимово, МФЦ Остафьево, West Mall, Portal, Летний сад. Структура нового предложения продолжает формироваться торговыми центрами районного и микрорайонного формата. Их популярность связана с гарантированным трафиком благодаря расположению в жилой застройке и ориентации на удовлетворение ежедневных потребностей.

Значительный вклад в развитие этих форматов внесла программа формирования "Мест приложения труда" при реализации жилых проектов, что гарантировало получение льгот жилыми застройщиками при реализации объектов коммерческой недвижимости, в том числе торговых центров. Вторым драйвером роста ТЦ в данном формате стала реконструкция бывших советских кинотеатров под проекты "Место встречи", которыми занимается ADG Group.

Диагр. 8.7

Динамика открытий новых торговых центров в Москве, тыс. кв. м



Источник информации: NF GROUP Research, 2025

Вакантность

Сохранение уровня вакантности в ключевых торговых центрах Москвы на уровне 5,2 % по итогам III квартала отражает сложившуюся сбалансированность рынка: ограниченный ввод новых торговых площадей на фоне низкого спроса. Если бы при текущем низком спросе на рынок вышли новые проекты, то это привело бы к росту вакантности. Ровно как резкое увеличение спроса приведет к снижению уровня вакансии до 2-3 % и формированию острого дефицита качественного предложения.

При реализации всего пула анонсированных проектов до конца года в сегменте малых торговых центров ожидается временный рост вакантности, так как запланирован большой ввод новых площадей именно в этом сегменте. Однако в течение 6-12 месяцев показатель вернется к привычным значениям, так как площади в малых торговых центрах поглощаются в течение первого операционного года.

В сегменте крупных торговых центров наблюдается другая ситуация: отсутствие новых проектов за последние 5 лет поддерживает вакантность на одном уровне без дополнительного давления. Такие проекты существуют давно, и свободные торговые площади в них заполняются в штатном порядке.

Спрос

На рынке продолжается ротация арендаторов: меняются не только бренды, но и профили внутри торговых центров. Для поддержания общего уровня заполняемости торговые центры продолжают делать ставку на форматы, увеличивающие время визита и создающие уникальный опыт за счет досугового и гастрономического опыта:

1. На рынок пусть и с меньшими темпами, но продолжают выходить новые международные бренды: американский бренд Guess Jeans открыл первый магазин в ТЦ "Охотный ряд", а итальянский спортивный бренд Карра пополнил пул арендаторов ТЦ "Columbus".

2. В ТЦ "Аркадия" на месте привычных бутиков создается торгово-ресторанная галерея площадью 7 800 кв. м, что отражает современный тренд создания multifunctional пространств, где совмещается торговля, развлечения и гастрономия.

3. Управляющая компания "Термы" представила новое направление – детские термальные комплексы, предназначенные для интеграции в торговые центры. Этот формат рассчитан на длительное посещение семьями и может стать новым досуговым якорем.

В условиях усиления конкуренции онлайн с офлайн одни интегрируются в экосистемы маркетплейсов, чтобы увеличить охват и узнаваемость среди новой для себя аудитории, а другие выступают за усиление давления на маркетплейсы и увеличение регуляторики в их работе:

1. Сеть "Рив Гош" подключилась к сервису самовывоза Wildberries, получив взамен собственный раздел в каталоге маркетплейса.

2. Крупные ретейлеры и маркетплейсы, включая "Яндекс Маркет" и "Ozon", выступили с инициативой по ограничению масштаба скидочного демпинга, что уравнивает конкурентные условия между онлайн и офлайн.

Ретейлеры развивают локальные форматы и точечное позиционирование, стремясь соответствовать запросам целевых аудиторий:

1. Популярность набирают мини-форматы магазинов ультра-удобства, которые специализируются на готовой еде: "Заряд от Магнита", "Select Перекресток", "Налету".

2. Ретейлеры стремятся подстроить свои форматы под разные целевые аудитории: "Дикси" запустил марки Ouch! для зумеров и O!Life для зожников.

3. Бренд Lime открыл флагманский магазин в ГУМе, что усиливает его позиционирование и потенциал к работе с международной аудиторией. Знаковое место на Красной площади обеспечивает туристический трафик и способствует росту узнаваемости на новых рынках, включая Ближний Восток и Азию.

4. "Магнит Косметик" сегментирует магазины по типам локаций и целевой аудитории: запуск бьюти-стора "Косметик Садовые Кварталы" в премиальном ЖК акцентирует внимание на премиум товарах. Магазины такого концепта продолжают открываться в мегаполисах в локациях с высокой концентрацией подходящей аудитории.

Ретейл продолжает искать новые рынки для международной экспансии: Российские сети активно выходят на международные рынки: "Светофор" – в Бразилию, "ВкусВилл" – в Армению, "Sokolov" – в Туркменистан.

А также набирают обороты сделки "купли-продажи" российских сетей: Объем сделок "купли-продажи" на внутреннем рынке превысил 60 млрд рублей, включая продажу "Sokolov", покупку "Магнитом", "Азбуки вкуса" и приобретение "Rendez-Vous" бренда "Maison David".

Посещаемость

В III квартале 2025 года посещаемость торговых центров Москвы демонстрировала нестабильную динамику. После умеренных колебаний в июле и августе в пределах $\pm 1\%$ последовал резкий рост на $+4\%$ в конце лета, сменившийся снижением до -6% в начале осени. Показатель стабилизировался к концу квартала после сезонных колебаний, связанных с подготовкой к учебному году.

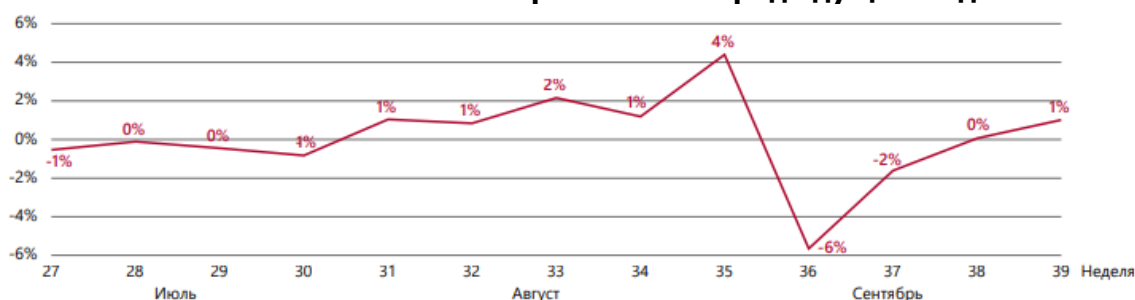
Малоформатные и крупноформатные торговые центры демонстрируют разнонаправленную динамику посещаемости. Районные форматы сохраняют устойчивый рост показателя относительно 2024 года, достигая пика в феврале ($+10\%$) и поддерживая положительную динамику в течение 9 месяцев. Напротив, торговые центры окружного формата показывают стабильно отрицательные значения с тенденцией к ухудшению в сентябре (-11%).

В сегментах региональных и суперрегиональных торговых центров наблюдается чередование периодов роста и снижения посещаемости. Наибольшая активность была в апреле (7% и 3%), мае (5% и 2%) и августе (5% и 3%), что коррелирует с праздничными периодами и сезонами отпусков.

Высокая посещаемость районных торговых центров подтверждает тренд на востребованность объектов в шаговой доступности. Данная динамика отражает предпочтения потребителей локальных форматов торговли, позволяющих удовлетворить повседневные потребности без необходимости совершения длительных поездок. Низкие показатели окружных форматов свидетельствуют об их уязвимости в условиях конкуренции как с крупными торговыми центрами, предлагающими комплексный досуг, так и с малыми форматами, обеспечивающими удобство и экономию времени.

Диагр. 8.8

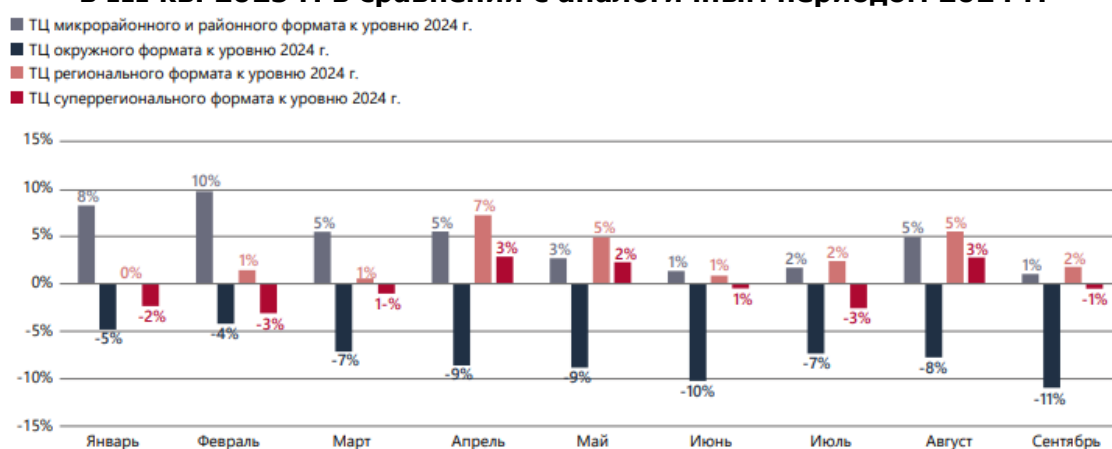
Динамика посещаемости торговых центров Москвы по неделям в течение III кв. 2025 г. в сравнении с предыдущей неделей



Источник информации: NF GROUP Research, 2025

Диагр. 8.9

Уровень посещаемости торговых центров Москвы разных форматов в III кв. 2025 г. в сравнении с аналогичным периодом 2024 г.



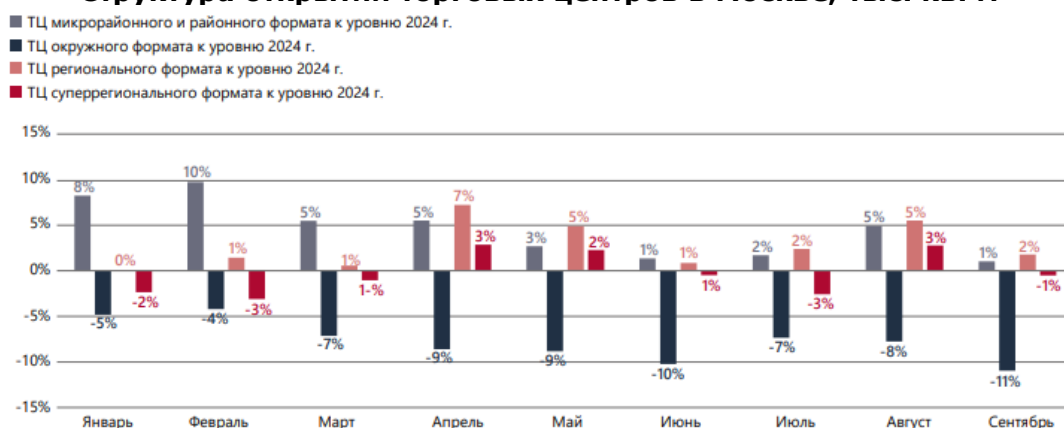
Источник информации: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

До конца года ожидается рекордный за трехлетний период прирост торговых площадей – 221,9 тыс. кв. м благодаря вводу 16 новых объектов. Большую часть из них составят объекты районного и микрорайонного формата, а ключевым событием станет открытие торгового центра регионального формата – ТЦ Avenue Sever.

Диагр. 8.10

Структура открытий торговых центров в Москве, тыс. кв. м



Источник информации: NF GROUP Research, 2025

Большой объем ввода в краткосрочной перспективе приведет к росту уровня вакантности, однако показатель постепенно снизится из-за устойчивого спроса со стороны ретейлеров на такие объекты.

Аренда помещений в государственных или муниципальных учреждениях культуры²⁸

В России государственные учреждения культуры могут сдавать в аренду помещения, закрепленные за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Это позволяет учреждениям предоставлять площади для проведения мероприятий, организации розничной торговли сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией, а также для питания посетителей и работников.

С 21 сентября 2021 года в России действуют Правила заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного за учреждениями культуры, утвержденные постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 № 1529.

Учреждения культуры могут заключать договоры аренды без проведения конкурсов или аукционов в определенных случаях:

- С организациями общественного питания — для создания условий для питания посетителей и работников учреждений;
- С юридическими лицами и ИП, осуществляющими розничную торговлю сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией, — для организации розничной торговли, соответствующей целям деятельности учреждения.

Порядок заключения договоров:

- Учреждение культуры (арендодатель) размещает на своем официальном сайте информацию о наличии имущества, предполагаемом сроке аренды, размере арендной платы, целях использования имущества и проект договора аренды;
- Потенциальные арендаторы подают заявку на заключение договора, сообщив необходимые данные о себе;
- Рассмотрев заявку, учреждение культуры согласовывает возможность заключения договора аренды с учредителем либо отказывает заявителю в заключении такого договора;
- Получив согласование от учредителя, организация культуры заключает договор аренды.

Существенные условия договора:

- Имущество передается заявителю в аренду без права выкупа;
- Арендатору запрещается сдавать арендованное имущество в субаренду, а также использовать его не в установленных целях.

Размер арендной платы определяется на основании Отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы также должны быть прописаны в договоре аренды.

²⁸ Источник информации: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/70960.html>

8.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом его использовании – торговые помещения для размещения точек общественного питания (кафе, буфет) в государственных учреждениях культуры.

При анализе предложений на рынке недвижимости Оценщик исходил из информации, представленной на открытых Интернет-ресурсах, согласно статье 3.5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством Российской Федерации, в случае заключения этих договоров с организациями общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников государственных или муниципальных организаций культуры.

Таким образом, далее представлена выборка предложений о сдаче в аренду торговых помещений под общественное питание в государственных учреждениях культуры.

Табл. 8.5

Данные о предложениях по аренде объектов торгового назначения под размещение общественного питания в государственных учреждениях культуры

№ п/п	Местоположение	Текст объявления ²⁹	Цена предложения, руб./год, без НДС	Площадь кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Наименование государственного учреждения культуры	Посещаемость, чел. ³⁰
1	г. Москва, Зубовский бульвар, д.2, стр.5	ГБУК города Москвы «Музейное объединение «Музей Москвы» уведомляет о готовности предоставить в аренду под размещение кафе помещение по адресу: Зубовский бульвар, д.2, стр.5, этаж 1, помещение 1, комнаты 8 и 10 Площадь помещения — 61,8 кв. м. Предполагаемый срок аренды — 11 месяцев. Размер арендной платы — 2 350 130,40 руб. (Два миллиона триста пятьдесят тысяч сто тридцать рублей 40 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость, согласно отчету об оценке № 7123-25 от 25 августа 2025 г. об определении рыночной стоимости права аренды. Цели использования: кафе, буфет, общественное питание.	1 958 442,00	61,8	38 662	https://mosmuseum.ru/about/arenda/	Музей Москвы	1 016 705

²⁹ Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

³⁰ Посещаемость определялась согласно данным сайта: <https://www.theartnewspaper.ru/posts/20250603-pxzf/>

№ п/п	Местоположение	Текст объявления ²⁹	Цена предложения, руб./год, без НДС	Площадь кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Наименование государственного учреждения культуры	Посещаемость, чел. ³⁰
2	г. Москва, ул. Волхонка, д. 12, стр. 1	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина» (ГМИИ им. А.С. Пушкина) предлагает в аренду сроком часть нежилого помещения, расположенного по адресу: 119019, г. Москва, ул. Волхонка, д. 12, стр. 1, подвал, помещение № V, часть комнаты № 26, площадью 18,0 кв. м в целях размещения музейного буфета для организации питания посетителей и работников ГМИИ им. А.С. Пушкина.	746 677,43	18,0	50 608	https://www.pushkinmuseum.art/museum/documents/arenda/	Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина	1 544 821
3	г. Москва, проспект Мира, д. 111	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Мемориальный музей космонавтики» (далее - Музей) в соответствии с ч. 3.5. ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры" (далее - Правила) информирует о наличии для передачи в аренду следующего имущества: нежилое помещение по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 111, цокольный этаж, помещение № II: комнаты 21, 23-26, 28-33, 35. Площадь помещения 218,10 (двести восемнадцать и одна десятая) квадратных метров. Предполагаемый срок аренды — 11 месяцев. Размер арендной платы — 2 863 321,49 рублей в год с учетом НДС (рыночная стоимость, руб./кв. м. в год с НДС – 13 128,48 рублей), размер арендной платы за предполагаемый срок аренды – 2 624 711,37 рублей с оборудованием и без учета коммунальных расходов, согласно отчету об оценке рыночной стоимости (ставки арендной платы)	2 850 193	218,1	15 943	https://kosmo-museum.ru/static_pages/arenda-pomescheniy	Мемориальный музей космонавтики	755 854

№ п/п	Местоположение	Текст объявления ²⁹	Цена предложения, руб./год, без НДС	Площадь кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Наименование государственного учреждения культуры	Посещаемость, чел. ³⁰
4	г. Москва, Кадашевская набережная, 12	В новом корпусе Третьяковской галереи оборудованы современные экспозиционные и выставочные пространства площадью более 35 тыс. кв. м., реставрационные мастерские живописи, графики, скульптуры, а также научный фотоархив. Открытый атриум нового здания, в который можно войти со стороны набережной, представляет собой многофункциональное общественное пространство, доступное посетителям. С целью организации общественного питания для сотрудников и посетителей, Галерея предлагает в аренду помещения в здании	14 042 847	369,5	46 366	https://www.tretyakovgallery.ru/about/even-t-arendatoram/	Третьяковская галерея	2 524 450
5	г. Москва, ул. Дурова, д. 2, стр. 3	ГБУК г. Москвы «Театр «Уголок дедушки Дурова» (далее — учреждение), на основании части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2021 г. № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры», Приказом Департамента культуры города Москвы от 12 октября 2021 г. № 750/ОД «Об имуществе государственных учреждений и унитарных предприятий, подведомственных Департаменту культуры города Москвы» информирует об условиях и порядке заключения без проведения конкурсов или аукционов договора аренды объекта недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Государственным бюджетным учреждением культуры города Москвы «Театр «Уголок дедушки Дурова». Имущество, предлагаемое в аренду: нежилое помещение площадью 143,2 кв. м в нежилом здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Дурова, д. 2, стр. 3 (далее — объект аренды): этаж подвал, помещение 1П, комната 49 площадью 143,2 кв. м для использования в целях организации общественного питания для посетителей и работников учреждения (буфета).	2 362 800	143,2	20 130	https://www.ugolokdurova.ru/media-center/news/informatsionnoe-soobshchenie-ob-usloviyakh-i-poryadke-arendy-imushchestva-dlya-organizatsii-pitaniya/	Театр "Уголок дедушки Дурова"	Нет данных

№ п/п	Местоположение	Текст объявления ²⁹	Цена предложения, руб./год, без НДС	Площадь кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Наименование государственного учреждения культуры	Посещаемость, чел. ³⁰
		<p>Имущество по договору аренды передается без права выкупа. Существенным условием договора аренды является запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества, в целях не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».</p> <p>Передача имущества в аренду подлежит согласованию с собственником имущества и органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя учреждения. Договор аренды заключается после получения указанных согласований.</p> <p>Срок аренды — 11 месяцев с даты заключения договора.</p> <p>Размер арендной платы в год — 2 362 800,00 руб. (Два миллиона триста шестьдесят две тысячи восемьсот рублей 00 копеек), в т. ч. НДС (20%) и эксплуатационные расходы (без учета расходов на коммунальные услуги). Размер арендной платы установлен не ниже рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке от 4 декабря 2023 г. № 285/2–23.</p> <p>Арендная плата не включает плату за предоставляемые коммунальные услуги, пользование общим имуществом, в том числе земельным участком.</p> <p>Размер арендной платы в месяц составляет одну двенадцатую (1/12) часть размера арендной платы в год.</p>						
6	г. Москва, ул. Делегатская д. 3, строение 1	<p>Всероссийский музей декоративного искусства намерен сдать в аренду часть нежилого помещения для организации питания посетителей и работников организации культуры сроком на 3 года. Общая площадь помещения составляет 100 кв. м., площадь, сдаваемая в аренду - 11 кв. м. (помещение находится на 1-ом этаже, расположенном в здании Музея по адресу: г. Москва, ул. Делегатская д. 3, строение 1). Сумма ежемесячной арендной платы – 18 708 руб. с учетом НДС в размере 20%. Также оплате подлежит расход электроэнергии и воды.</p>	187 080	11,0	20 749	https://damuseum.ru/news/muzey-priglasaet-dlya-organizatsii-obshchestvennogo-pitaniya/	Всероссийский музей декоративного искусства	Нет данных

№ п/п	Местоположение	Текст объявления ²⁹	Цена предложения, руб./год, без НДС	Площадь кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Наименование государственного учреждения культуры	Посещаемость, чел. ³⁰
7	Москва, Вешняки, ул. Юности, д. 2, строен. 18 и строен. 16	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы "Государственный дворцово-парковый музей-заповедник "Останкино и Кусково" (далее - Музей) информирует о наличии для передачи в аренду следующего имущества: нежилое помещение по адресу: Москва, Вешняки, ул. Юности, д. 2, строен. 18 общей площадью 120,1 кв. м, (кадастровый номер: 77:03:0007001:1023); здание по адресу Москва, Вешняки, ул. Юности, д. 2, строен. 16 общей площадью 57,9 кв. м. Общая площадь помещений 178 (сто семьдесят восемь) квадратных метров. Предполагаемый срок аренды — 11 месяцев. Размер арендной платы — 1315390,80 рублей в год с учетом НДС 20 %. Размер арендной платы за предполагаемый срок аренды – 1205774,90 рублей без оборудования и без учета коммунальных расходов., согласно отчету, об оценке рыночной стоимости (ставки арендной платы). Арендатором уплачивается обеспечительный платеж в размере, указанном проекте договора аренды. Цели использования имущества: для организации общественного питания посетителей и работников Музея (под размещение кафе) согласно установленным требованиям.	1 096 159	178,0	7 513	https://kuskovo.ru/pdf_failes/	Государственный дворцово-парковый музей-заповедник "Останкино и Кусково"	826 000
8	г. Москва, Измайловское шоссе, 73Ж	Культурный комплекс «Кремль в Измайлово» предлагает в аренду помещение площадью от 50 м2 свободного назначения (под офисы и для осуществления торговой деятельности). Помещение предоставляется с готовой отделкой и наличием всех необходимых коммуникаций. *Стоимость аренды – от 40 000 рублей в месяц/15 000 руб. кв. м в год. Лояльная ценовая политика позволяет максимально учесть интересы наших арендаторов. Наличие возле комплекса парковки - важное преимущество в мегаполисе не только для сотрудников, но и для клиентов. Транспортная доступность: 5 минут пешком от метро Партизанская, удобные, дублированные подъезды. Помещение свободного назначения, 3 этаж, площадь 64,5 кв. м	806 250	64,5	15 250	https://www.kremlin-izmailovo.com/arenda/arenda-ofisnih-itorgovih-pomesheniy	Кремль в Измайлово	1 200 000

№ п/п	Местоположение	Текст объявления ²⁹	Цена предложения, руб./год, без НДС	Площадь кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Наименование государственного учреждения культуры	Посещаемость, чел. ³⁰
9	г. Москва, Нагатинский Затон, пр-кт Андропова, д. 39, строен. 69	<p>1) Предоставляемый объект: объект недвижимости — помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, пр-кт Андропова, д. 39, строен. 69, этаж 1, пом. XV, ком. 1, 4. Для использования в целях: общественное питание. Общая площадь объекта недвижимости составляет 64,6 квадратных метров.</p> <p>2) Предполагаемый срок аренды: 5 лет.</p> <p>3) Величина арендной платы за объект недвижимости устанавливается в размере 1 037 476,00 рублей (один миллион тридцать семь тысяч четыреста семьдесят шесть рублей 00 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость. В целях заключения договора аренды организация общественного питания, юридическое лицо направляет в электронной форме через официальный сайт организации культуры заявку о необходимости заключения договора аренды, содержащую следующие сведения:</p> <p>а) наименование заявителя, сведения о месте нахождения, почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона, адреса электронной почты;</p> <p>б) потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;</p> <p>в) информация об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры, — для организации общественного питания.</p> <p>Карточку юридического лица (только ООО). Юридическое лицо к заявке прилагает полученную в течение одного месяца до даты направления заявки выписку из Единого государственного реестра юридических лиц. Указанная публикация не является офертой.</p>	864 563	64,6	16 327	https://www.mgomz.ru/ru/news/info-es	Музей-заповедник Коломенское	923 060
10	г. Москва, Тверской, ул. Тверская, д. 23, строен. 1	<p>Помещение, расположенное по адресу: Москва, Тверской, ул. Тверская, д. 23, строен. 1, 4 этаж, Пом. I, часть ком. № 31, (далее – Объект) для использования в целях: общественное питание. Общая площадь Объекта составляет 13,82 квадратных метров</p>	352 000	13,8	31 073	https://electrotheatre.ru/documents/	Московский драматический театр имени К.С. Станиславского	Нет данных

№ п/п	Местоположение	Текст объявления ²⁹	Цена предложения, руб./год, без НДС	Площадь кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Наименование государственного учреждения культуры	Посещаемость, чел. ³⁰
11	г. Москва, Каретный ряд, д. 3, стр. 2	Руководствуясь положениями части 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от «26» июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Правительства РФ от «09» сентября 2021 года № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры», ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова информирует всех заинтересованных лиц о намерении заключить договор аренды в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы и переданного в оперативное управление ГБУК МТ «Новая Опера» им. Е.В.Колобова	259 400	23,8	13 297	https://novayaopera.ru/about/technical-specs/arenda/	Новая Опера	Нет данных
Минимальное значение, руб./ кв. м/год					7 513	-	-	-
Максимальное значение, руб./кв. м/год					50 608	-	-	-
Среднее значение, руб./кв. м/год					25 083	-	-	-

Источник информации: открытые источники

Вывод: в результате мониторинга рынка недвижимости было установлено, что цена предложения по аренде сопоставимых объектов под размещение помещений под общественное питание в государственных учреждениях культуры находится в диапазоне от 7 513 руб./кв. м до 50 608 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и торга).

8.6. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная – покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники – организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости – сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т. д.;
 - информационные площадки – рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.
3. Инвесторы – организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т. д.
4. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске/покупке/продаже недвижимости до управления недвижимостью и увеличения ее стоимости.
5. Девелоперы – компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.
6. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
7. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.
8. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
9. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

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

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов/арендные ставки на объекты.

Ценообразующие параметры отражают процентное отклонение характеристик объектов-аналогов от оцениваемых объектов. Процент отклонения может варьироваться в зависимости от диапазона значения от 0 % до условно 100 % со знаком минус или плюс. Методология применения корректировок на основании диапазона коэффициентов ценообразующих факторов представлена более подробно на конкретном объекте в Разделе 10.

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры Объекта оценки, в результате чего выявлены основные ценообразующие факторы:

Табл. 8.6

**Основные ценообразующие факторы для объектов торгового назначения
под объекты общественного питания**

Ценообразующие факторы	Диапазон значений	Описание
Площадь объекта	<ul style="list-style-type: none"> Рассчитывается индивидуально по формуле 	<p>Расчет по формуле: $=1,4604 * (\text{площадь объекта})^{\sim 0,142}$ Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание</p>
Этаж расположения	<ul style="list-style-type: none"> Подвал/цоколь; 1-й этаж; 2-й этаж и выше 	<p>Диапазон коэффициентов: 1,00-1,26 Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание</p>
Тип объекта	<ul style="list-style-type: none"> Отдельно стоящее здание; Встроенное помещение 	<p>Диапазон коэффициентов: 1,00-1,05 Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание</p>
Наличие отдельного входа	<ul style="list-style-type: none"> Имеется; Отсутствует 	<p>Диапазон коэффициентов: 1,00-1,21 Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание</p>
Общее состояние здания (техническое состояние)	<ul style="list-style-type: none"> Хорошее; Удовлетворительное; Неудовлетворительное 	<p>Диапазон коэффициентов: 1,00-1,36 Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание</p>
Состояние внутренней отделки	<ul style="list-style-type: none"> Хорошее состояние (не требует проведения ремонта); Требуется проведения косметического ремонта; Требуется проведения капитального ремонта 	<p>Диапазон коэффициентов: 1,00-1,10 Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание</p>

Источник информации: анализ открытых источников информации

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Подробный анализ ценообразующих параметров с указанием источников и используемых значений представлен в разделе Отчета 10 "ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА" настоящего Отчета.

8.8. Анализ ликвидности

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Табл. 8.7

Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	0-90	90-365	Более 365

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Табл. 8.8

Срок экспозиции

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
<p>По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023):</p> <p>- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.</p> <p>- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.</p> <p>- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.</p>						

Источник информации: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Срок экспозиции торговых объектов варьируется от 2 до 13 месяцев, в среднем – 7 месяцев. В рамках настоящего Отчета срок экспозиции для объектов торгового назначения по группе А – 6 месяцев. Ликвидность средняя.

Выводы:

- В результате мониторинга рынка недвижимости было установлено, что цена предложения по аренде сопоставимых объектов под размещение помещений под общественное питание в государственных учреждениях культуры находится в диапазоне от 7 513 руб./кв. м до 50 608 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и торга).
- Срок экспозиции для принят по группе А в размере 6 месяцев, ликвидность средняя;
- Типичными покупателями недвижимости могут являться юридические лица, занимающиеся коммерческой деятельностью, заинтересованные в ее расширении;
- Условия продажи-типичные.

Согласно п. 11 ФСО № 7 "Оценка недвижимости" объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

9.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 1 Приложения № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), процесс оценки включает следующие действия:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление Отчета об оценке.

9.2. 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.

Затратный подход

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.
2. Оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки.
3. Оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства.
4. Оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора).
5. Оценка величины накопленного износа.
6. Оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа.
7. Оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Так как в рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость владения и пользования на условиях договора аренды объектами недвижимого имущества, применение затратного подхода не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Оценщик отказался от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах, исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемыми и, исходя из того, что в Москве умеренно развит рынок аренды подобных объектов, Оценщиком был выбран метод расчета рыночной стоимости владения и пользования на условиях договора аренды в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды.

Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

1. Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.

3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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.

Подход основывается на принципе ожидания: разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

В связи с тем, что объект аренды является достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок аренды подобных объектов в Москве умеренно развит, Оценщик счел целесообразным при расчете рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды в течение одного платежного периода применить только сравнительный подход. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры современного рынка аренды объектов, аналогичных объекту аренды. Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет при использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды получить достаточно надежные и достоверные результаты.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Оценщик счел невозможным применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. Определение рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход при определении рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод моделирования рынка аренды;
- метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений.

Метод моделирования рынка аренды

Метод моделирования рынка аренды применяется при массовой оценке объектов аренды. Массовая оценка заключается в проведении статистического анализа вторичного рынка аренды недвижимости. В результате получается формула для расчета арендной платы на определенной территории. Методика массовой оценки основана на анализе выборки объектов, для которых есть информация по стоимости аренды на вторичном рынке и описание их технических характеристик. В результате статистико-математического анализа выборочных данных строится модель, в которой арендная плата является функцией от характеристик объекта, и определяются коэффициенты, отражающие вклад каждой из характеристик в стоимость аренды данного объекта на вторичном рынке. Работа по уточнению модели продолжается до тех пор, пока не будут получены устойчивые результаты с заданной точностью (коэффициент дисперсии – среднее абсолютное отклонение прогнозных значений от реальных цен по сравнению с медианным значением соотношения прогнозных и реальных значений на исходной выборке должен составлять не более 20 процентов).

Метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений

Метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений – метод оценки рыночной стоимости права пользования объектом аренды, основанный на анализе рыночных договоров аренды или предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Что по сути является методом сравнения продаж, в связи с чем, при определении арендной ставки методом сравнительного анализа договоров аренды или предложений применяется такая же последовательность действий что и при определении стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

При наличии достаточного количества рыночных данных, в целях определения рыночной стоимости права временного владения и пользования (аренды), сравнительный подход является наиболее предпочтительным, так как отражает реальные рыночные ставки, сформировавшиеся на рынке аренды недвижимого имущества.

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права аренды земельного участка при помощи метода сравнительного анализа договоров аренды или предложений. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений

Метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных договоров аренды или предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа договоров аренды или предложений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации по аренде объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений базируется на принципе "спроса и предложения", в соответствии с которым ставка аренды на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа договоров аренды или предложений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \text{СУММ}(a_i * V_{PCi}),$$

где:

V_{PC} – рыночная ставка аренды объекта оценка на основе метода сравнительного анализа договоров аренды или предложений;

a_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки;

V_{PCi} – рыночная ставка аренды объекта оценка с использованием информации о ставке аренды i-го объекта-аналога.

В данном Отчете объектом оценки является рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды.

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости, были выявлены предложения по аренде, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с рассматриваемым объектом. Подбор данных осуществлялся исходя из условия соблюдения репрезентативности как самих объектов, так и использованных источников информации.

Метод сравнительного анализа договоров аренды или предложений может быть применен только при условии наличия информации об объектах-аналогах, сдаваемых в аренду.

Выбор объектов-аналогов

Для оценки права владения и пользования на условиях договора аренды методом сравнительного анализа договоров аренды или предложений были проведены исследования и анализ рынка района, в котором расположены рассматриваемые объекты. При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость с рассматриваемыми объектами. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Реальные арендные ставки объектов недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам, поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной величине арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные на сайтах государственных учреждений культуры (музеи, театры, цирки).

Критериями отбора аналогов служили единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения рассматриваемого объекта или вблизи к ним.

10.1.1. Определение рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды помещений в здании с кадастровым номером: 77:07:0006001:1022

Согласно п. 22 в ФСО № 7, при выборе объектов-аналогов из анализа Раздела 8.5.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты", Оценщик ориентировался на полноту информации о характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке был проанализирован рынок и выбраны объекты-аналоги, далее скорректированы на основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных рассматриваемым, были получены данные об объектах, описание которых представлено в таблице далее.

В рамках настоящего Отчета расчет произведен по представленным на рынке предложениям по аренде помещений под общественное питание (кафе, буфет), расположенных в государственных бюджетных учреждениях (музеи, театры, цирки).

В связи с узкоспециализированным (торговые помещения под общественное питание в государственных учреждениях культуры) и умеренно развитым рынком сопоставимых объектов, для расчета средней по рынку рыночной стоимости права владения и пользования принимаются 7 объектов-аналогов представленных на рынке с открытой информацией о посещаемости данных государственных учреждений культуры, которая учитывает такие ценообразующие параметры, как месторасположение, станция метро, красная линия, общий поток людей и корректируются по основным ценообразующим параметрам (торг, площадь, этаж расположения, техническое состояние).

Далее на основании полученных данных о скорректированной арендной ставке и открытых данных о посещаемости Оценщик выстраивает линию тренда.

Таким образом, Оценщик на основании линии тренда получает формулу зависимости рыночной стоимости права владения и пользования от посещаемости государственного учреждения культуры.

Табл. 10.1

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды торговыми помещениями

Элементы сравнения ³¹	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Функциональное назначение	Торговое, под размещение общественного питания	Торговое, под размещение общественного питания	Торговое, под размещение общественного питания	Торговое, под размещение общественного питания	Торговое, под размещение общественного питания	Торговое, под размещение общественного питания	Торговое, под размещение общественного питания
Местоположение	г. Москва, Зубовский бульвар, д. 2, стр. 5	г. Москва, ул. Волхонка, д. 12, стр. 1	г. Москва, проспект Мира, д. 111	г. Москва, Кадашевская набережная, д. 12	г. Москва, ул. Юности, д. 2, строен. 18 и строен. 16	г. Москва, Измайловское шоссе, д. 73Ж	г. Москва, Нагатинский Затон, пр-кт Андропова, д. 39, строен. 69
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м/год	38 662	50 608	15 943	46 366	7 513	15 250	16 327
Площадь, кв. м	61,8	18,0	218,1	369,5	178,0	64,5	64,6
Расположение в здании	1 этаж	Подвал	Цоколь	Подвал, 3 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Коммунальные и эксплуатационные расходы	Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы не включены в ставку	Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы не включены в ставку	Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы не включены в ставку	Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы не включены в ставку	Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы не включены в ставку	Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы не включены в ставку	Коммунальные расходы и эксплуатационные расходы не включены в ставку
Доля операционных расходов в арендной ставке	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м/год, без учета коммунальных/эксплуатационных платежей	38 662	50 608	15 943	46 366	7 513	15 250	16 327
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://mosmuseum.ru/about/arenda/	https://www.pushkinmuseum.art/museum/documents/arenda/	https://www.pushkinmuseum.art/museum/documents/arenda/	https://www.tretyakovgallery.ru/about/event-arendatoram/	https://kuskovo.ru/pdf_falles/	https://www.kremlin-izmailovo.com/arenda/arenda-ofisnih-itorgovih-pomesheniy	https://www.mgomz.ru/ru/news/info-es

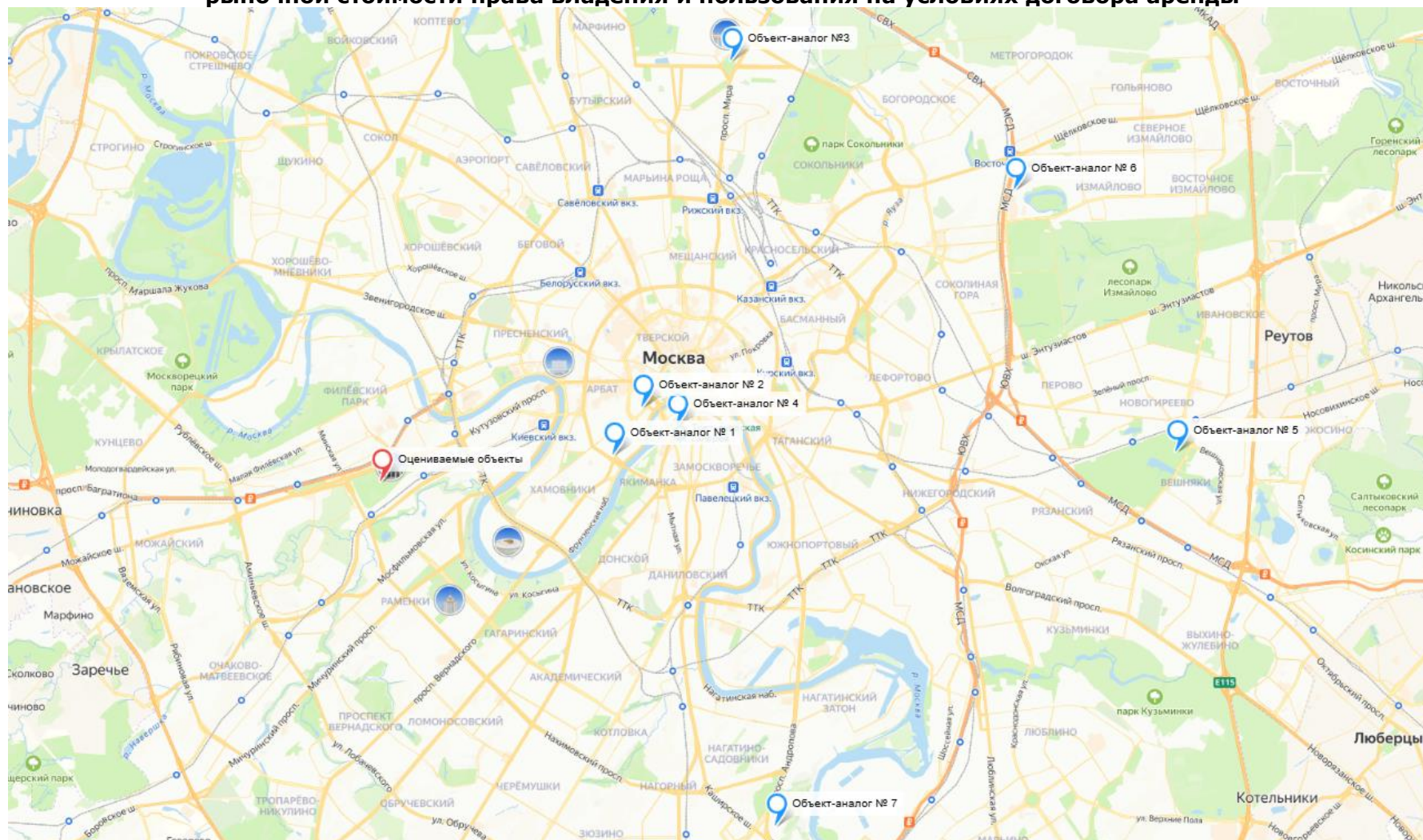
Источник информации: анализ Оценщика

В данном случае, в ставку объектов-аналогов не включены коммунальные платежи и не включены эксплуатационные расходы.

³¹ Информация выявлена согласно объявлениям.

Рис. 10.1

Местоположение рассматриваемого объекта и объектов-аналогов на карте, подобранных для расчета рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Табл. 10.2

Расчет рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды нежилыми помещениями

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Характеристики местоположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3	г. Москва, Зубовский бульвар, д. 2, стр. 5	г. Москва, ул. Волхонка, д. 12, стр. 1	г. Москва, проспект Мира, д. 111	г. Москва, Кадашевская набережная, д. 12	г. Москва, ул. Юности, д. 2, строен. 18 и строен. 16	г. Москва, Измайловское шоссе, д. 73Ж	г. Москва, Нагатинский Затон, пр-кт Андропова, д. 39, строен. 69
Цена предложения, руб./год, без НДС	-	1 958 442	1 850 000	2 850 193	14 042 847	1 096 159	806 250	864 563
Общая площадь, кв. м	144,8	61,8	18,0	218,1	369,5	178,0	64,5	64,6
Цена предложения, руб./кв. м/год, с НДС	-	38 662	50 608	15 943	46 366	7 513	15 250	16 327
Источник информации	Данные Заказчика	https://mosmuseum.ru/about/arenda/	https://www.pushkinmuseum.art/museum/documents/arenda/	https://www.pushkinmuseum.art/museum/documents/arenda/	https://www.tretyakovgallery.ru/about/event-arendatoram/	https://kuskovo.ru/pdf_fales/	https://www.kremlin-izmailovo.com/arenda/arenda-ofisnih-itorgovih-pomesheniy	https://www.mgomz.ru/ru/news/info-es
Состав арендной ставки	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены	КУ и ЭР не включены
Корректировка на состав арендной ставки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	38 662	50 608	15 943	46 366	7 513	15 250	16 327
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	33 852	44 312	13 960	40 598	6 578	13 353	14 296
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	33 852	44 312	13 960	40 598	6 578	13 353	14 296
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	33 852	44 312	13 960	40 598	6 578	13 353	14 296

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	33 852	44 312	13 960	40 598	6 578	13 353	14 296
Период между датами сделок (предложений) и оценки	21 января 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	33 852	44 312	13 960	40 598	6 578	13 353	14 296
Характеристики местоположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3	г. Москва, Зубовский бульвар, д. 2, стр. 5	г. Москва, ул. Волхонка, д. 12, стр. 1	г. Москва, проспект Мира, д. 111	г. Москва, Кадашевская набережная, д. 12	г. Москва, ул. Юности, д. 2, строен. 18 и строен. 16	г. Москва, Измайловское шоссе, д. 73Ж	г. Москва, Нагатинский Затон, пр-кт Андропова, д. 39, строен. 69
Суммарная корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	33 852	44 312	13 960	40 598	6 578	13 353	14 296
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	33 852	44 312	13 960	40 598	6 578	13 353	14 296
Общая площадь объекта, кв. м	144,80	61,80	18,00	218,10	369,50	178,00	64,50	64,60
Корректировка на площадь	-	-11,39%	-25,63%	5,99%	14,23%	2,97%	-10,85%	-10,83%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	32 955	14 796	46 375	6 773	11 904	12 748
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Подвал	Цоколь	Подвал, 3 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж	-	0,00%	20,00%	11,99%	9,49%	0,00%	8,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	39 546	16 570	50 776	6 773	12 856	12 748
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	39 546	16 570	50 776	6 773	12 856	12 748
Состояние внутренней отделки	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт
Корректировка на состояние внутренней	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
отделки								
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	39 546	16 570	50 776	6 773	12 856	12 748
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Год постройки	1995	1969	1912	1975	2024	1940	2003	2010
Корректировка на техническое состояние	-	0,00%	0,00%	0,00%	-13,04%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	39 546	16 570	44 155	6 773	12 856	12 748
Наличие коммуникаций	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	39 546	16 570	44 155	6 773	12 856	12 748
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие парковки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	39 546	16 570	44 155	6 773	12 856	12 748
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	29 996	39 546	16 570	44 155	6 773	12 856	12 748

Источник информации: расчеты Оценщика

В рамках данного расчета Оценщик скорректировал объекты-аналоги по основным ценообразующим параметрам и получил скорректированную арендную ставку руб./кв. м/год по 7 объектам-аналогам.

Обоснование вносимых корректировок

Ставки арендной платы объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 \times (1 + \Pi_1) \times (1 + \Pi_2) \times \dots \times (1 + \Pi_n),$$

где:

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная арендная ставка аналога;

P_0 – начальная арендная ставка аналога;

Π_1, Π_2, Π_n – поправочные коэффициенты.

Далее проводятся корректировки к арендным ставкам объектов-аналогов в целях учета различий характеристик объектов сравнения.

Качество прав

Собственники всех объектов передают покупателю право аренды. Корректировка не вводится.

Условия финансирования

У всех объектов одинаковые условия финансирования: за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты. Корректировка равна 0 %.

Особые условия

У всех объектов особые условия продажи не зарегистрированы. Корректировка равна 0 %.

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата оценки – 21 января 2026 г. Объекты-аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения об аренде. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения.

Табл. 10.3

Значение скидок на торг при аренде

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		от	до
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения (общепит)	12,44	8,92	16,12

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

Учитывая тот факт, что рынок аренды в Москве развит и пользуется спросом, размер корректировки принят по среднему значению.

Таким образом, корректировка на торг принимается по среднему значению интервала в размере: -12,44 %.

Корректировка на площадь объекта

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта недвижимости.

Для расчета принято среднее значение из графика зависимости удельной цены от площади согласно "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", 8-е издание:

$$Y = 1,4604 \times X^{-0,142},$$

где:

Y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

X – площадь объекта, кв. м.

Величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = (K_{оц}/K_{ан}-1) \times 100\%,$$

где:

$K_{оц}$ – коэффициент объекта недвижимости;

$K_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

Табл. 10.4

Корректировка на площадь для торговой недвижимости

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Площадь, кв. м	144,8	61,8	18,0	218,1	369,5	178,0	64,5	64,6
Корректирующий коэффициент	0,720514	0,813114	0,968775	0,679802	0,630769	0,699700	0,808192	0,808014
Корректировка	-	-11,39%	-25,63%	5,99%	14,23%	2,97%	-10,85%	-10,83%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемые объекты представляют собой помещения, расположенные на надземных этажах – 1 этаж, как и объекты-аналоги № 1, 5, 7, введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 2, 3, 4, 6 не сопоставимы с рассматриваемыми объектами, требуется введение корректировки.

Табл. 10.5

Корректирующие коэффициенты на 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	1,14	1,26
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	1,17
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	1,08	1,05	1,12

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 2025 г.

Табл. 10.6

Корректировка на этаж расположения для торговой недвижимости

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Подвал	Цоколь	Подвал, 3 этаж	1 этаж	3 этаж	1 этаж
Общая площадь, кв. м	144,8	61,8	18,0	218,1	369,5	178,0	64,5	64,6
Площадь помещений подвала, кв. м	0,0	0,0	18,0	0,0	50,3	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений цоколя, кв. м	0,0	0,0	0,0	218,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	144,8	61,8	0,0	0,0	0,0	178,0	0,0	64,6
Площадь помещений 2-го этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	319,2	0,0	64,5	0,0
Доля помещений подвала	0,0000	0,0000	1,0000	0,0000	0,1361	0,0000	0,0000	0,0000
Доля помещений цоколя	0,0000	0,0000	0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Доля помещений 1-го этажа	1,0000	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0000	0,0000	1,0000
Доля помещений 2-го этажа и выше	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,8639	0,0000	1,0000	0,0000
Коэффициент для подвала	0,8333							
Коэффициент для цоколя	0,8929							
Коэффициент для 1-го этажа	1,0000							
Коэффициент для 2-го этажа и выше	0,9259							
Корректирующий коэффициент	1,000000	1,000000	0,833300	0,892900	0,913297	1,000000	0,925900	1,000000
Корректировка	-	0,00%	20,00%	11,99%	9,49%	0,00%	8,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на техническое состояние здания (износ коммерческой недвижимости)

Оцениваемые объекты расположены в здании удовлетворительного технического состояния 1995 года постройки. Объекты-аналоги № 1–3, 5–7 – удовлетворительное состояние, введение корректировки не требуется. Объект-аналог № 4 в хорошем состоянии (год постройки – 2024), требуется введение корректировки.

Табл. 10.7

Корректирующие коэффициенты на техническое состояние

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), 8-е издание, 2025 г.

Табл. 10.8

Корректировка на техническое состояние

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное			Хорошее	Удовлетворительное		
Год постройки	1995	1969	1912	1975	2024	1940	2003	2010
Корректировка на техническое состояние	-	0,00%	0,00%	0,00%	-13,04% = 1/1,15-1	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на состояние отделки внутренних помещений

Оцениваемые объекты представляет собой помещения торгового назначения под размещение общественного питания, имеющее стандартную отделку, ремонт не требуется. Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по данному фактору сравнения, имеют стандартную отделку, введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения в нежилом здании. Подобранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по данному фактору сравнения, введение корректировки не требуется.

По остальным параметрам рассматриваемый объект и аналоги сопоставимы.

Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета использовал для расчета 7 объектов-аналогов с корректировкой по основным ценообразующим параметрам.

Далее представлены скорректированные средние арендные ставки помещений в государственных учреждениях культуры, без учета корректировки на посещаемость.

Табл. 10.9

Скорректированный удельный показатель стоимости

№ п/п	Музей	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС
Аналог № 1	Музей Москвы	29 996
Аналог № 2	Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина	39 546
Аналог № 3	Мемориальный музей космонавтики	16 570
Аналог № 4	Третьяковская галерея	44 155
Аналог № 5	Государственный дворцово-парковый музей-заповедник "Останкино и Кусково"	6 773
Аналог № 6	Кремль в Измайлово	12 856
Аналог № 7	Музей-заповедник Коломенское	12 748

Источник информации: расчеты Оценщика

Требуется построение линии тренда на основании открытых данных о посещаемости государственных учреждений культуры.

Корректировка на посещаемость с учетом построения линии тренда

Оцениваемые помещения расположены в здании Музея Победы, имеющего статус федерального государственного учреждения культуры. Оценщик применял объекты-аналоги в государственных учреждениях культуры с разным местоположением и с разным количеством посещаемости.

Таким образом, требуется скорректировать полученную рыночную стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды после введения корректировок по ценообразующим параметрам для всех объектов-аналогов на посещаемость с учетом построения степенной линии тренда, которая будет учитывать такие ценообразующие факторы как: станция метро, удаленность от метро и остановок общественного транспорта, расположение в пределах города, красная линия через посещаемость объектов, то есть через актуальность и поток людей.

Табл. 10.10

Посещаемость и скорректированный удельный показатель стоимости

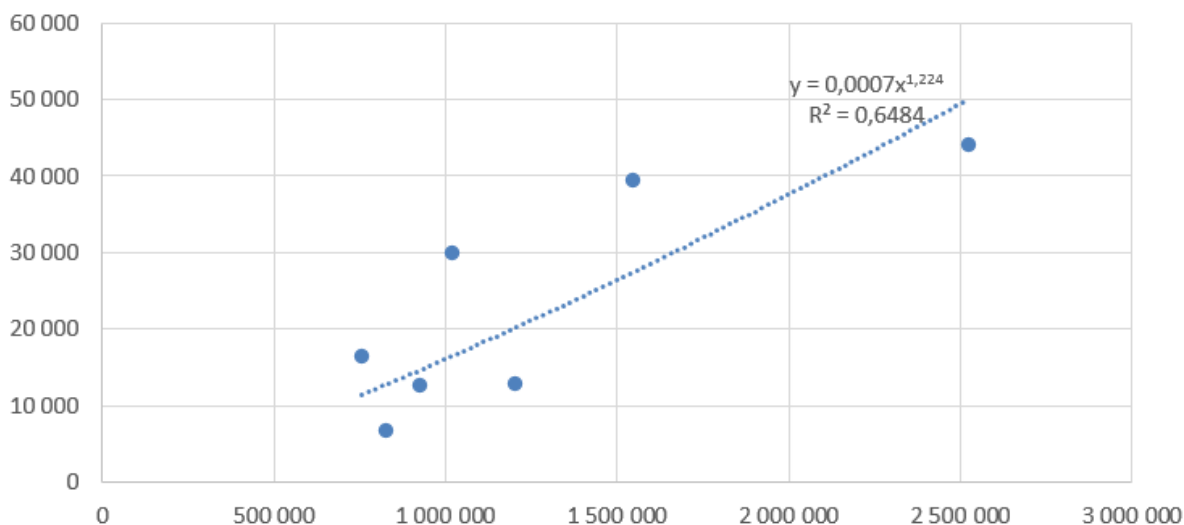
№ п/п	Музей	Посещаемость, чел. ³²	Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год, с НДС
Аналог № 1	Музей Москвы	1 016 705	29 996
Аналог № 2	Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина	1 544 821	39 546
Аналог № 3	Мемориальный музей космонавтики	755 854	16 570
Аналог № 4	Третьяковская галерея	2 524 450	44 155
Аналог № 5	Государственный дворцово-парковый музей-заповедник "Останкино и Куусково"	826 000	6 773
Аналог № 6	Кремль в Измайлово	1 200 000	12 856
Аналог № 7	Музей-заповедник Коломенское	923 060	12 748

Источник информации: расчеты Оценщика

Степенная линия тренда создана с помощью Microsoft Excel на основании данных о посещаемости и скорректированной стоимости объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам и представлена далее.

Рис. 10.2

Степенная линия тренда



Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, далее Оценщик на основании зависимости (формулы) стоимости от посещаемости рассчитывает рыночную стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды для оцениваемых объектов:

$$Y = 0,0007 \times X^{1,224},$$

где:

Y – коэффициент зависимости стоимости от посещаемости;

X – посещаемость объекта.

³² Посещаемость определялась согласно данным сайта: <https://www.theartnewspaper.ru/posts/20250603-pxzf/>

Табл. 10.11

**Расчетное значение рыночной стоимости права владения и пользования
на условиях договора аренды**

Оцениваемые объекты	Посещаемость, чел.	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей
Музей Победы	1 702 756	$0,0007 \cdot 1\,702\,756^{1,224} = 29\,650$

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, на основании посещаемости Музея Победы Оценщик при применении формулы тренда вывел рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды в размере 29 650 руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей.

10.1.2. Заключение о стоимости в рамках сравнительного подхода

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 10.12

Стоимость полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./кв. м/мес. с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных платежей
Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв. м, расположенные в здании с кадастровым номером 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3. Вид права на объект оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: оценку провести без учета ограничений и обременений	29 650	2 471

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

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

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

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

В данном случае расчет рыночной стоимости права владения и пользования на условиях договора аренды оцениваемых помещений производился в рамках сравнительного подхода, вес которому присвоен 100 %. Согласование результатов не требуется.

12. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Табл. 12.1

Итоговая рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды недвижимого имущества³³³⁴³⁵

Наименование объекта	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./кв. м/мес. без учета НДС	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./мес. с учетом НДС	Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды, руб./мес. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв. м, расположенные в здании с кадастровым номером 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3. Вид права на объект оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: оценку провести без учета ограничений и обременений	2 471	2 025	357 801	293 220

Источник информации: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения полученного результата представлены в Разделе 1 "ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ" настоящего Отчета об оценке.

³³ Полученное значение в рамках произведенных расчетов (руб./кв. м) находится в диапазоне фактических данных, представленных в Разделе 8.5.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты" настоящего Отчета.

³⁴ Стоимость представлена без учета коммунальных и эксплуатационных платежей.

³⁵ В рамках настоящего Отчета НДС принимается в размере 22 % согласно ФНС о переходе НДС с 20 % до 22 % с 1 января 2026 г. по данным сайта – https://www.nalog.gov.ru/rn25/news/activities_fts/16596495/

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У Оценщика, подписавшего данный Отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

7. С учетом опыта Оценщика, удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями в ред. Федеральных законов;

- Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение № 1, 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение № 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение № 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО "СОЮЗ" (Протокол от 21 января 2020 г.);

- Профессиональной практикой и указанной в соответствующих разделах справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за этот Отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной (или иной) стоимости Объекта, оцениваемого в настоящем Отчете.

11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

Все лица, участвовавшие в подготовке настоящего Отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственных исполнителей подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему Отчету.

Дипломированный оценщик:

(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),

член саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ"

(номер по реестру 1423 от 30.12.2022),

Маслов Д.И.

22 января 2026 г.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

14.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями в ред. Федеральных законов.
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложения № 1, 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение № 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение № 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО "СОЮЗ" (Протокол от 21 января 2020 г.).

14.2. Справочная литература

1. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание.
2. Интернет-ресурсы.

14.3. Методическая литература

3. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 135/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 135/2024/СП134/765 от 16 апреля 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» (ИНН 5031064998)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	142455, Московская обл., г. Ногинск, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» июля 2024 г. по «25» июля 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.


Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Начальник Управления развития региональных продаж
Блока корпоративного страхования

(подпись) М.П. (Фролов А.Ю.)
«16» апреля 2024г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Инвест Проект»
Генеральный директор

(подпись) М.П. (Гурьев А.Н.)

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 210



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 687580

Настоящий диплом выдан Дмитрию Игоревичу Мамасву


в том, что он(а) с 01. января 2007 по 30. июня 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Министерстве
Международных отношений Российской Федерации
на, утвержденный приказом и приказ
по программам переподготовки
преподавателей "Русский бизнес"

Государственная аттестационная комиссия решением от 3. июня 2007 г.

устанавливает право (соответствие квалификации) Дмитрия
Мамасву

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики
отрасли и сферы деятельности (рубрика)


 Подпись Дмитрий Мамасву
 Место Министерство международных отношений
 (подпись)







РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1022/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1022/2025/СП134/765 от 10.11.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслов Дмитрий Игоревич (ИНН 623102971133)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2026 г. по «31» декабря 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Маслов Дмитрий Игоревич

 (Маслов Д.И.)



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, srosoyz@srosoyz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА

Настоящая информационная выписка из реестра саморегулируемой организации СРО "СОЮЗ" выдана в том, что **Маслов Дмитрий Игоревич** является членом саморегулируемой организации СРО "СОЮЗ", включен(а) в реестр СРО 30.12.2022 за регистрационным номером № 1423.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Общий стаж с: 01.07.1998

Стаж оценочной деятельности с: 04.08.2004

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Страхование
1.	Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" (основное место работы)	1055005937953 от 15.12.2005	8(495)787-98-24 доб. 131, 8 495 514-57-38, 8 (495) 995-17-85 5189341@mail.ru	Места нахождения: 1424552, Россия, Московская область, Ногинский р-он, г. Электроутки, ул. Школьная, д.38, кв.2, ' '	1 000 010 000Р, №135/2024/СП134/765, период: 26.07.2024-25.07.2027, Страховщик: ПАО СК "Ростгосстрах", СИ № 0001 от 07.10.2025 г., Контактная информация: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

Информация о договоре страхования ответственности

№	Сумма	Номер договора	Начало действия	Окончание действия	Наименование страховщика	Лицензия страховщика	Сайт страховщика
1.	30 000 000Р	1022/2025/СП134/765	01.01.2026	31.12.2026	ПАО СК "Ростгосстрах"	СИ № 0001 от 07.10.2025 г.	www.rgs.ru

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда отсутствуют.

Информация об образовании

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Повышение квалификации	НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия (МФПА)"		Оценочная деятельность	138	21.01.2010
2.	Переподготовка	Московский международный институт эконометрии, информатики, финансов и права	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"		рег.номер 210, ПП № 687580	20.06.2004
3.	Высшее	Международный университет бизнеса и управления, г. Москва		"Юриспруденция"	ВСВ 0886958	10.06.2004

Квалификационные аттестаты

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата аннулирования
1.	Оценка движимого имущества	043993-2	11.09.2024	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
2.	Оценка недвижимости	040004-1	27.06.2024	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
3.	Оценка бизнеса	034191-3	23.09.2022	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

Количество подписанных отчетов об оценке

2025 г. - 293 отчетов (недвижимость-185, бизнес и ценные бумаги-46, машины и оборудование-26, автотранспорт-19, прочие-16, нематериальные активы-1)

2024 г. - 437 отчетов (недвижимость-276, машины и оборудование-49, автотранспорт-37, бизнес и ценные бумаги-33, прочие-21, нематериальные активы-20, права требования-1)

2023 г. - 713 отчетов (недвижимость-470, автотранспорт-93, машины и оборудование-57, бизнес и ценные бумаги-51, права требования-36, прочие-6)

Сведения о результатах проведенных проверок

№	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Основание	Результат
1.	Плановая	17.12.2025	23.12.2025	план проверок	нарушения не выявлены

Сведения о мерах дисциплинарного воздействия

№	Номер решения	Дата решения	Мера дисциплинарного воздействия	Информация об исполнении / прекращении	Дата исполнения / прекращения
1.	19_12_2025	19.12.2025	отказ в удовлетворении жалобы	отказ в удовлетворении жалобы	19.12.2025

Сведения о поступивших жалобах

№	Дата	От кого	Результат рассмотрения
1.	27.10.2025	Центральный банк РФ	ЖАЛОБА 12 = отказ в удовлетворении жалобы

Сведения о частнопрактикующем оценщике

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности.

Данные сведения представлены по состоянию на «13» января 2026г.

Дата составления выписки «13» января 2026г.

Специалист отдела ведения реестра

СРО «СОЮЗ»



Д. И. И.

/Шарипова Д.И./



**Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosyuz.ru, srosyuz@srosyuz.ru
101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ. 10

«__12__» __декабря__2025 г. № __б/н__

Настоящим Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»
(далее – СРО «СОЮЗ») подтверждает, что Маслов Дмитрий Игоревич (рег. номер 1423)
на основании решения Общего собрания членов является членом Экспертного Совета
СРО «СОЮЗ» (протокол Общего собрания членов от 14.03.2025 г.).

**С уважением,
Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»**

И.П. Зык

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги, используемые при расчете стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

О музее

- О музейном объединении
- История
- Коллекция
- Команда
- Ученый совет
- Научная деятельность
- Образовательная деятельность
- Инклюзивные проекты
- Вакансии
- Правовая информация
- Аренда помещений музея**

Аренда помещений музея

ГБУК города Москвы «Музейное объединение «Музей Москвы» уведомляет о готовности предоставить в аренду под размещение кафе помещение по адресу:

Зубовский бульвар, д.2, стр.5, этаж 1, помещение 1, комнаты 8 и 10

Площадь помещения — 61,8 кв.м.

Предполагаемый срок аренды — 11 месяцев.

Размер арендной платы — 2 350 130,40 руб. (Два миллиона триста пятьдесят тысяч сто тридцать рублей 40 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость, согласно отчету об оценке № 7123-25 от 25 августа 2025 г. об определении рыночной стоимости права аренды.

Цели использования: кафе, буфет, общественное питание.

Проект договора с обязательными условиями прилагается.

В целях заключения договора аренды организация общественного питания должна направить в электронной форме на почту muzeimoskvi@culture.mos.ru с обязательным указанием темы письма «Аренда помещений музея» официальным письмом за подписью уполномоченного должностного лица заявку о необходимости заключения договора аренды (далее — заявка), содержащую следующие сведения:

- наименование заявителя, сведения о месте нахождения, почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона и адрес электронной почты;
- потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;
- информация об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры;

а) информация об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры;

г) полученную в течение одного месяца до даты направления заявки выписку из ЕГРЮЛ.

!Существенное условие для договора аренды — запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Заявка и прилагаемые к ней документы рассматриваются в течение 5 рабочих дней со дня ее поступления. Заявитель будет проинформирован в письменной форме о решении Музея направить своему учредителю обращение о согласовании передачи заявителю в аренду имущества или об отказе заявителю в заключении договора аренды.

Основаниями для отказа в заключении договора аренды являются:

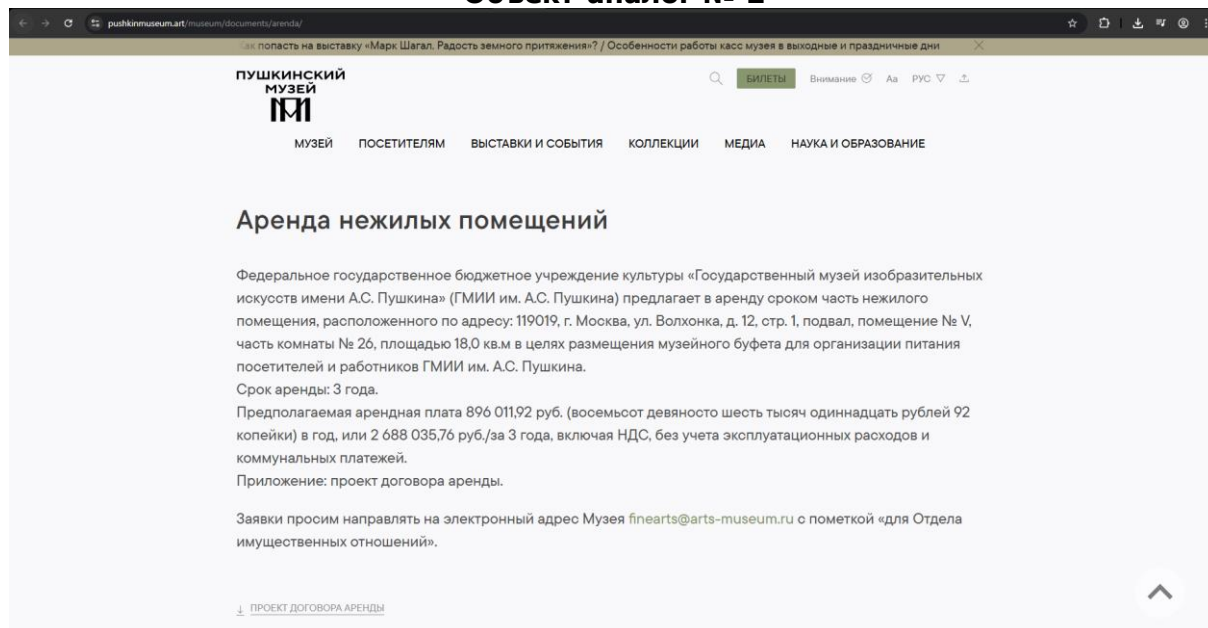
- отсутствие в заявке указанных выше сведений;
- непредставление указанных выше документов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 9 сентября 2021 г. № 1529;
- наличие в представленных сведениях и документах недостоверной информации;
- наличие у заявителя неисполненных обязательств по ранее заключенным с Музеем договорам аренды.

В случае поступления от двух и более заявителей заявок в отношении аренды одного вида (видов) имущества решение о направлении учредителю обращения принимается в порядке очередности исходя из даты поступления заявок.

В случае принятия Музеем решения о направлении учредителю обращения о согласовании сделки, процедура согласования осуществляется согласно регламентным срокам.

Источник информации: <https://mosmuseum.ru/about/arenda/>

Объект-аналог № 2



Источник информации: <https://www.pushkinmuseum.art/museum/documents/arenda/>

Объект-аналог № 3

Аренда помещений

Информация об условиях и порядке заключения договора аренды с организациями общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников Государственного бюджетного учреждения культуры города Москвы «Мемориальный музей космонавтики» в отношении недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы Мемориальный музей космонавтики (далее - Музей) в соответствии с ч. 3.5. ст. 171. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 № 1529 «Об утверждении Правил заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры» (далее - Правила) информирует о наличии для передачи в аренду следующего имущества:

нежилое помещение по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 111, цокольный этаж, помещение № II: комнаты 21, 23-26, 28-33, 35;

Площадь помещения 218,30 (двадцать восемнадцать и одна десятая) квадратных метров.

Предполагаемый срок аренды – 11 месяцев.

Размер арендной платы – 2 863 321,49 рублей в год с учетом НДС (включная стоимость, руб./кв.м. в год с НДС – 13 128,48 рублей), размер арендной платы за предполагаемый срок аренды – 2 624 711,37 рублей с оборудованием и без учета коммунальных расходов, согласно отчету об оценке рыночной стоимости (ставки арендной платы). Арендатором уплачивается обеспечительный платеж в размере, указанном в проекте договора аренды.

Цель использования имущества: для организации общественного питания посетителей и работников Музея (под размещение кафе) согласно установленным требованиям.

Часы работы

Мемориальный дом-музей академика С.П. Королёва

Пн, Вт	Закр.
Ср, Пт, Сб, Вс	10:00 – 18:00
Чт	11:00 – 21:00

Музей космонавтики

Пн	Закр.
Вт, Ср, Пт, Вс	10:00 – 19:00
Чт, Сб	10:00 – 21:00

Адрес, парковка

129515, Москва, метро ВДНХ, проспект Мира, 111

Справочная служба

+7 499 750-23-00 (доб. 1016)

Организация экскурсий

+7 499 750-23-00 (доб. 1017)

Организация мероприятий

+7 499 750-23-00 (доб. 1017)

Электронная почта

muzeikosmonavtiki@cultu

Проект договора с обязательными условиями прилагается.

Существенное условие для договора аренды – запрет на сдачу в субаренду имущества и на использование имущества в целях, не предусмотренных ч. 3.5. ст. 171. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В целях заключения договора аренды организация общественного питания должна направить в электронной форме через официальный сайт Музея <https://kosmo-museum.ru/> на адрес электронной почты muzeikosmonavtiki@culture.mos.ru с обязательным указанием темы письма «Аренда помещений музея» официальным письмом за подписью уполномоченного должностного лица заявку о необходимости заключения договора аренды (далее – заявка), содержащую следующие сведения:

- наименование заявителя, сведения о месте нахождения, почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона и адрес электронной почты;
- потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;
- информацию об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры;

Также организация общественного питания к заявке прилагает полученную в течение одного месяца до даты направления заявки выписку из ЕГРЮЛ.

Заявка и прилагаемые к ней документы рассматриваются в течение 5 рабочих дней со дня ее поступления. Заявитель будет проинформирован в письменной форме о решении Музея направить своему учредителю обращение о согласовании передачи заявителю в аренду имущества или об отказе заявителю в заключении договора аренды.

Основания для отказа в заключении договора аренды:

- отсутствие в заявке сведений, предусмотренных п. 3 Правил;
- непредставление документов, предусмотренных п. 4 Правил;
- наличие в представленных сведениях и документах, указанных в подп. «а» п. 3 и п. 4 Правил, недостоверной информации;
- наличие у заявителя неисполненных обязательств по ранее заключенным с Музеем договорам аренды.

В случае поступления заявок от двух и более заявителей решение о направлении учредителю обращения принимается в порядке очередности исходя из даты поступления заявок.

В случае принятия Музеем решения о направлении учредителю обращения о согласовании сделки, процедура согласования осуществляется согласно регламентным срокам.

Дата размещения информации – 7 июня 2024 г. Срок размещения информации – на 30 дней с даты размещения.

Данная публикация не является офертой.

Часы работы

Мемориальный дом-музей академика С.П. Королёва

Пн, Вт	Закр.
Ср, Пт, Сб, Вс	10:00 – 18:00
Чт	11:00 – 21:00

Музей космонавтики

Пн	Закр.
Вт, Ср, Пт, Вс	10:00 – 19:00
Чт, Сб	10:00 – 21:00

Адрес, парковка

129515, Москва, метро ВДНХ, проспект Мира, 111

Справочная служба

+7 499 750-23-00 (доб. 1016)

Организация экскурсий

+7 499 750-23-00 (доб. 1017)

Организация мероприятий

+7 499 750-23-00 (доб. 1017)

Электронная почта

muzeikosmonavtiki@cultu

Источник информации: https://kosmo-museum.ru/static_pages/arenda-pomescheniy

Объект-аналог № 4

КУПИТЬ БИЛЕТ

СТАТЬ ДРУГОМ

🔍

🔔

👤

RU

Арендаторам

Государственная Третьяковская галерея в 2024 году открыла новое здание – Корпус на Кадашёвской набережной по адресу: г. Москва, Кадашёвская набережная, 12.

В новом корпусе Третьяковской галереи оборудованы современные экспозиционные и выставочные пространства площадью более 35 тыс. кв.м., реставрационные мастерские живописи, графики, скульптуры, а также научный фотоархив. Открытый атриум нового здания, в который можно войти со стороны набережной, представляет собой многофункциональное общественное пространство, доступное посетителям.

С целью организации общественного питания для сотрудников и посетителей, Галерея предлагает в аренду помещения в здании:

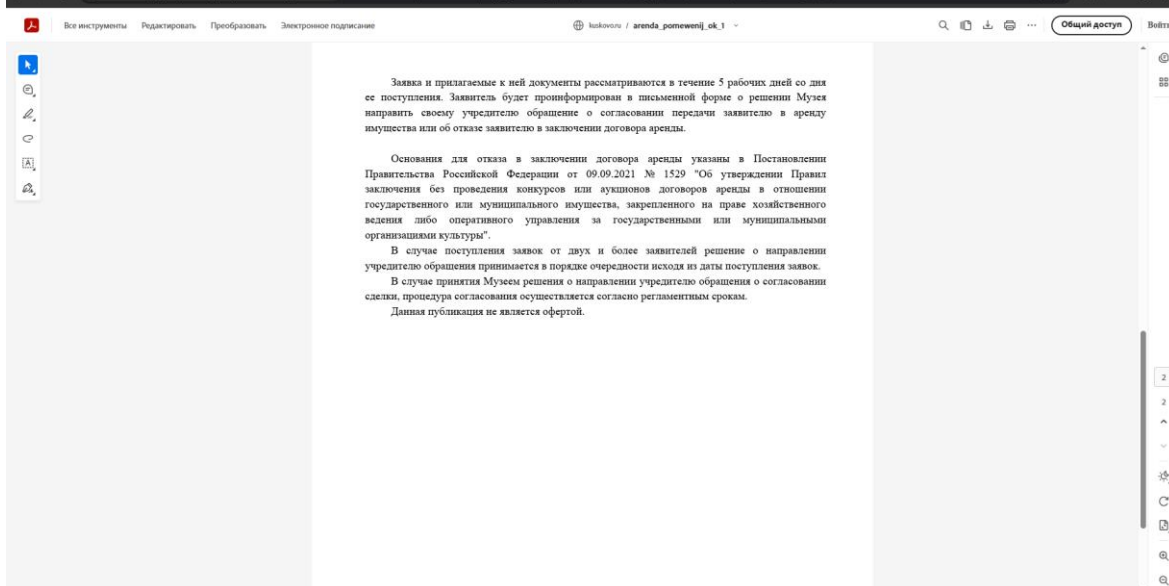
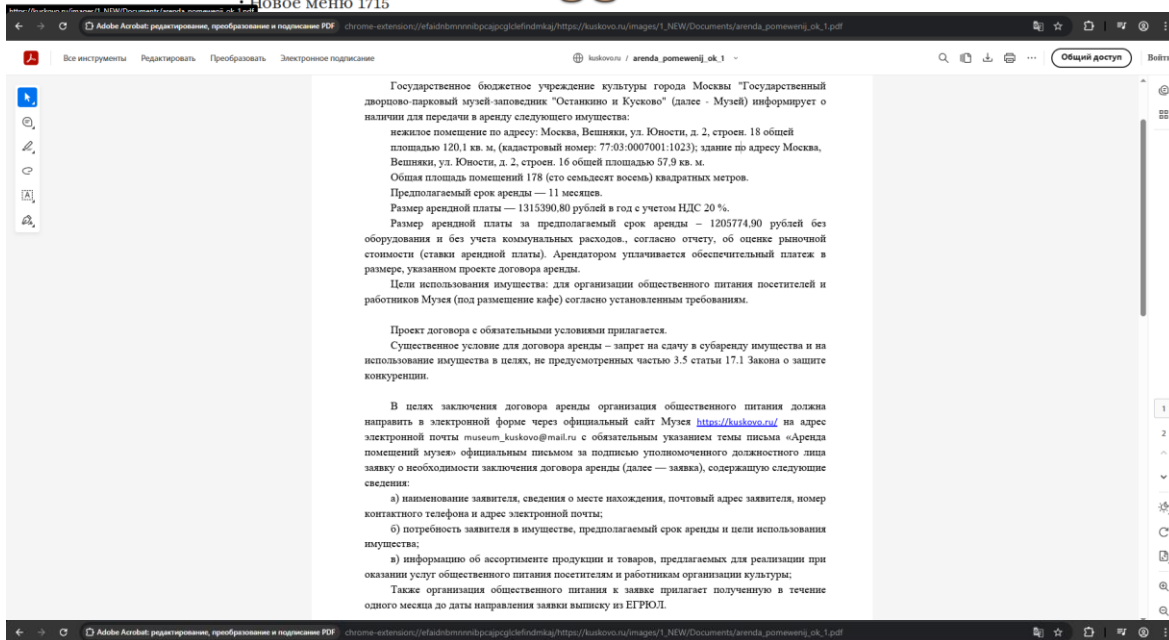
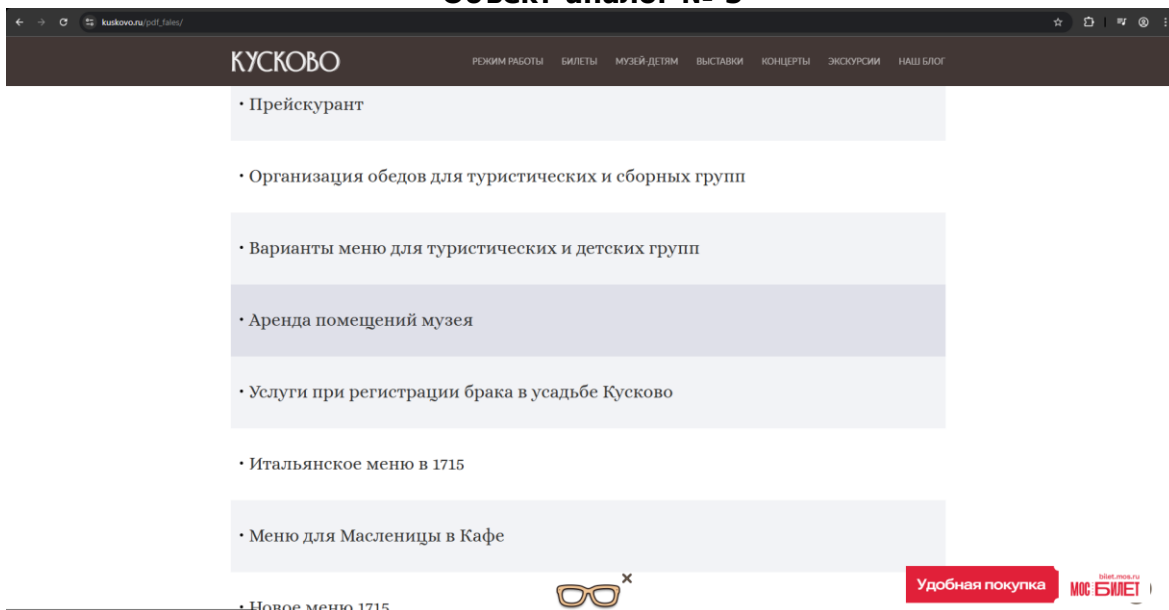
№ п/п	Наименование	Характеристика	Документы	Ориентировочная форма заявки	Срок публикации информации
1.	Аренда помещений и движимого имущества в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников организации культуры	Помещения общей площадью 382,5 кв.м, расположенные на 1 этаже, в подвале и на 3 этаже; движимое имущество (оборудование, техника, мебель и т.п.), которым оснащены помещения подвала и 3 этажа.	Информационное сообщение	Заявка на заключение договора аренды	30 дней (с 19.08.2025 по 18.09.2025 включительно)
2.	Каталог помещений		Проект договора аренды имущества		Прием заявок завершен 19.09.2025

↑

Контакт: tretyakov@tretyakov.ru

Источник информации: <https://www.tretyakovgallery.ru/about/event-arendatoram/>

Объект-аналог № 5



Источник информации: https://kuskovo.ru/pdf_failes/

Объект-аналог № 6

Аренда офисных и торговых помещений
тел. +7 (909) 955-12-87 Егор

Культурный комплекс «Кремль в Измайлово» предлагает в аренду помещение площадью от 50 м2 свободного назначения (под офисы и для осуществления торговой деятельности).

Помещение предоставляется с готовой отделкой и наличием всех необходимых коммуникаций.

*Стоимость аренды – от 40 000 рублей в месяц/15 000 руб. кв. м в год. Лояльная ценовая политика позволяет максимально учесть интересы наших арендаторов.

Наличие возле комплекса парковки – важное преимущество в мегаполисе не только для сотрудников, но и для клиентов.

Транспортная доступность: 5 минут пешком от метро Партизанская, удобные, дублированные подъезды.

Территория комплекса «Кремль в Измайлово», мы уверены, произведет неизгладимое впечатление на ваших посетителей и сотрудников. Архитектурный комплекс – достопримечательность города Москвы, отмеченная в путеводителях и туристических картах за красоту, самобытность и особую атмосферу.

*не является договором публичной оферты

Помещение свободного назначения, 3 этаж, площадь 64,5 кв.м

Источник информации: <https://www.kremen-izmailovo.com/arenda/arenda-ofisnih-itorgovih-pomesheniy>

Объект-аналог № 7

1) Предоставляемый объект: объект недвижимости — помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Нагатинский Затон, пр-кт Андропова, д. 39, строн. 69, этаж 1, пом. XV, ком. 1, 4. Для использования в целях: общественное питание. Общая площадь объекта недвижимости составляет 64,6 квадратных метров.

2) Предполагаемый срок аренды: 5 лет.

3) Величина арендной платы за объект недвижимости устанавливается в размере 1 037 476,00 рублей (один миллион тридцать семь тысяч четыреста семьдесят шесть рублей 00 копеек) в год, включая налог на добавленную стоимость. В целях заключения договора аренды организация общественного питания, юридическое лицо направляет в электронной форме через официальный сайт организации культуры заявку о необходимости заключения договора аренды, содержащую следующие сведения:

а) наименование заявителя, сведения о месте нахождения, почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона, адреса электронной почты;

б) потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;

в) информация об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры, — для организации общественного питания.

Карточку юридического лица (только ООО). Юридическое лицо к заявке прилагает полученную в течение одного месяца до даты направления заявки выписку из Единого государственного реестра юридических лиц.

Указанная публикация не является офертой.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

Источник информации: <https://www.mgomz.ru/ru/news/info-es>

Копии информационно-аналитического материала, используемого в рамках расчетов

Срок экспозиции

1. Расчеты статистики на основе актуальной рыночной цены за вычетом налога.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	6	26	15	12	15	22
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	17	10	8	10	15
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	18	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	19	42	27	22	26	40
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйств. животных, овощи-, фрукты- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	13	11	13	19
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	25	17	14	17	25
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	36	21	17	21	31
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	4	21	12	10	12	18
21	Автосалоны (капитальные здания)	3	14	8	6	8	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	10	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник информации: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Значение скидок на торг

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

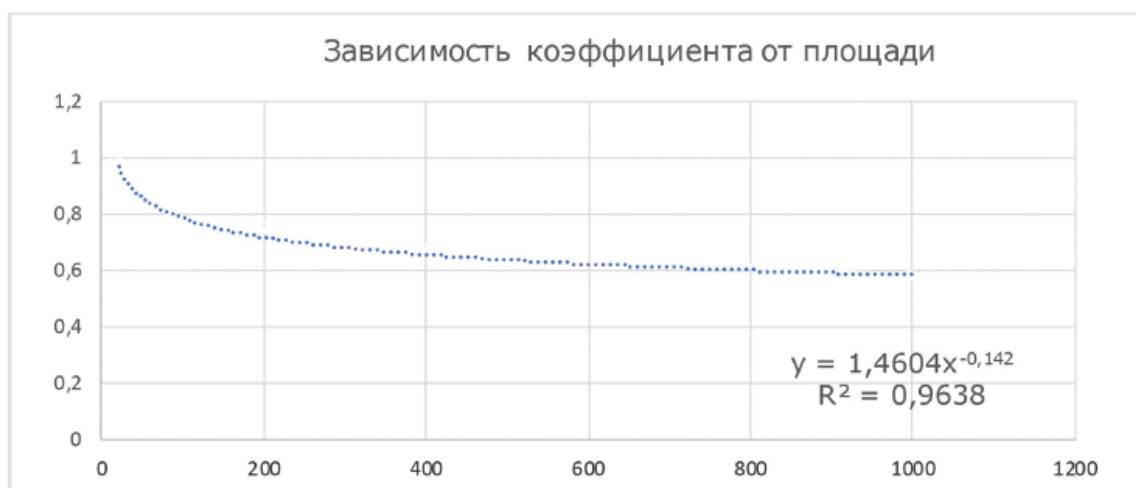
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 2025 г.

Зависимость арендной ставки от площади



Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 2025 г.

Корректирующие коэффициенты на техническое состояние

9. 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), 8-е издание, 2025 г.

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

7. 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	1,14	1,26

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 цоколе	1,12	1,06	1,17
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	1,08	1,05	1,12
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), 8-е издание, 2025 г.

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к договору № Н6580-25-2 от 21 января 2026 г.

Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 144,8 кв.м., расположенные в здании с к.н. 77:07:0006001:1022, находящемся по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право владения и пользования на условиях договора аренды. Ограничения и обременения оцениваемых прав: оценку провести без учета ограничений и обременений.
Цель оценки	Для заключения договора аренды.
Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.3 ФСО II: предполагается сделка с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); дата оценки – 21.01.2026. предполагаемым использованием объекта является текущее использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	21.01.2026
Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Общие допущения <ul style="list-style-type: none"> Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке. Оценщики вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке.
Ограничения оценки	Ограничения отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа (1 экз.) и на бумажном носителе (2 экз.) Части Отчета об оценке оформляются в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 ФСО VI.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Принимается в соответствии с ФСО №7
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен: в виде величины рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование объектом оценки в месяц без НДС и с НДС 22 % и за 1 кв. м. в месяц без НДС и с НДС 22 %; валюта – рубли Российской Федерации без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется

Источник информации: Приложение №1 к Договору № Н6580-26-2 от 21 января 2026 г.

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.01.2026, поступившего на рассмотрение 21.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер:	77:07:0006001:1022		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0006001		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 3200038 21.01.1997 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-13/001/2007-991		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, площадь Победы, дом 3		
Площадь:	39460		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1995		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	2648031171.2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0006001:43		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0006001:1171, 77:07:0006001:1172, 77:07:0006001:1173, 77:07:0006001:1174, 77:07:0006001:1175, 77:07:0006001:1176, 77:07:0006001:1177, 77:07:0006001:1178, 77:07:0006001:1179, 77:07:0006001:1180, 77:07:0006001:1181, 77:07:0006001:1182, 77:07:0006001:1183, 77:07:0006001:1184, 77:07:0006001:1185, 77:07:0006001:1186, 77:07:0006001:1187, 77:07:0006001:1188, 77:07:0006001:1189, 77:07:0006001:1190, 77:07:0006001:1191, 77:07:0006001:1192, 77:07:0006001:1193, 77:07:0006001:1194, 77:07:0006001:1195, 77:07:0006001:1196, 77:07:0006001:1197, 77:07:0006001:1198		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAGFA599507BC7ED9D0DFA053FA Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер:	77:07:0006001:1022		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 08.12.1999		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Школьник Александр Яковлевич, действующий(ая) на основании документа "" ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ МУЗЕЙ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ 1941-1945 ГГ."		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAGFA599507BC7ED9D0DFA053FA Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер:		77:07:0006001:1022	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Центральный музей Великой Отечественной войны 1941-1945 гг.". ИНН: 7730017994, ОГРН: 1027700364306
	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 77-77-13/010/2007-672 20.07.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77-77-13/001/2007-991 19.03.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAFA599507BC7E6D39D2DFA052F9A	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер:		77:07:0006001:1022	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0091AAFA599507BC7E6D39D2DFA052F9A	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер:		77:07:0006001:1022	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F3A399507BC7E8D39D2FA052FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44	
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052						
Кадастровый номер:		77:07:0006001:1022				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат ПМСК Москвы						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	7119.62	378.2	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	7109.46	363.27	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	7117	358.07	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	7069.93	289.76	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	7002.11	336.5	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	7048.87	404.8	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7052.75	402.14	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	7055.91	399.98	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	7066.8	415.28	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	7063.85	417.37	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	7064.38	418.11	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	7064.92	418.88	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F3A399507BC7E8D39D2FA052FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 7

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44	
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052							
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022			
13	7066.15	420.73	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	7067.09	422.16	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	7067.86	423.31	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	7068.62	424.46	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	7069.38	425.61	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	7070.13	426.77	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	7070.9	427.92	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	7071.66	429.07	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	7072.41	430.22	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	7073.17	431.37	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	7073.94	432.52	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	7076.94	430.52	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	7082.89	439.48	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	7079.99	442.59	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	7073.61	450.29	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	7068.91	456.33	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
29	7064.42	462.32	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507BC7ED9D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 8

Лист 8

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44	
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052							
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022			
30	7059.64	470.33	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	7055.31	477.88	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	7052.44	483.49	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
33	7048.16	492.78	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	7044.86	500.65	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
35	7041.2	511.32	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
36	7038.04	523.49	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	7036.43	531.83	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	7035.07	541.17	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	7035.91	541.29	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	7037.37	541.5	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	7044.59	542.47	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	7054.79	543.54	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	7055.68	537.34	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	7057.01	529.78	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	7057.33	527.94	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	7060.23	516.81	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507BC7ED9D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 9							
Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44	
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052							
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022			
47	7063.24	507.18	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	7065.94	500.52	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	7069.9	492.16	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	7073.15	485.98	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
51	7076.44	480.54	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
52	7080.8	473.49	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
53	7084.49	468.57	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
54	7089	463.1	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
55	7093.92	457.35	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
56	7099.47	451.76	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
57	7104.15	447.32	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
58	7108.72	443.08	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
59	7113.02	439.91	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
60	7117.67	436.26	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
61	7122.18	433.1	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
62	7127.02	429.96	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
63	7129.52	428.65	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A399507BC7E0D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 10							
Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44	
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052							
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022			
64	7138.47	423.66	-	-	данные	данные	отсутствуют
65	7143.63	421.28	-	-	данные	данные	отсутствуют
66	7151.96	417.68	-	-	данные	данные	отсутствуют
67	7158.07	415.69	-	-	данные	данные	отсутствуют
68	7162.93	414.11	-	-	данные	данные	отсутствуют
69	7168.81	412.41	-	-	данные	данные	отсутствуют
70	7174.82	411.1	-	-	данные	данные	отсутствуют
71	7179.62	410.15	-	-	данные	данные	отсутствуют
72	7186.07	409.08	-	-	данные	данные	отсутствуют
73	7191.47	408.28	-	-	данные	данные	отсутствуют
74	7198.44	407.81	-	-	данные	данные	отсутствуют
75	7204.28	407.57	-	-	данные	данные	отсутствуют
76	7209.34	407.53	-	-	данные	данные	отсутствуют
77	7214.46	407.53	-	-	данные	данные	отсутствуют
78	7219.58	407.81	-	-	данные	данные	отсутствуют
79	7225.82	408.4	-	-	данные	данные	отсутствуют
80	7230.88	409.14	-	-	данные	данные	отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A399507BC7E0D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 11

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44	
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052							
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022			
81	7239.21	410.5	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	7244.53	411.66	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
83	7247.99	394.82	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
84	7248.37	392.79	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
85	7233.44	389.99	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
86	7227.54	389.12	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
87	7221.03	388.43	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
88	7215.08	387.91	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
89	7209.28	387.78	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
90	7204.29	387.71	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
91	7198.18	387.79	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
92	7189.33	388.31	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
93	7182.97	389.25	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
94	7176.03	390.4	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
95	7170.74	391.45	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
96	7163.87	392.94	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
97	7157.03	394.93	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA032FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 12

Лист 12

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44	
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052							
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022			
98	7151.87	396.61	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
99	7144.86	398.88	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
100	7136.55	402.48	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
101	7130.75	393.86	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
102	7133.58	391.72	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
103	7133.05	390.97	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
104	7132.22	389.79	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
105	7131.4	388.63	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
106	7130.58	387.47	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
107	7129.76	386.31	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
108	7128.94	385.15	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
109	7128.12	383.99	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
110	7127.3	382.83	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
111	7126.48	381.67	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
112	7125.76	380.64	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
113	7123.5	377.45	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
114	7122.98	376.71	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA032FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 13								
Здание								
вид объекта недвижимости								
Лист № 8 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44		
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052								
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022				
115	7122.6	376.17	-	-			данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	7119.62	378.2	-	-			данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507BCEBD39D2FA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 14						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 9 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 9		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052						
Кадастровый номер:				77:07:0006001:1022		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москвы						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507BCEBD39D2FA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052						
Кадастровый номер:			77:07:0006001:1022			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь м2
1	77:07:0006001:1171	0	3200038/0001	Нежилое	данные отсутствуют	5109.4
2	77:07:0006001:1172	0	3200038/0002	Нежилое	данные отсутствуют	117.9
3	77:07:0006001:1173	0	3200038/0003	Нежилое	данные отсутствуют	122.9
4	77:07:0006001:1174	0	3200038/0004	Нежилое	данные отсутствуют	83.5
5	77:07:0006001:1175	1	3200038/0005	Нежилое	данные отсутствуют	1396.0
6	77:07:0006001:1176	1	3200038/0006	Нежилое	данные отсутствуют	173.2
7	77:07:0006001:1177	1	3200038/0007	Нежилое	данные отсутствуют	184
8	77:07:0006001:1178	1	3200038/0008	Нежилое	данные отсутствуют	85.2
9	77:07:0006001:1179	2	3200038/0009	Нежилое	данные отсутствуют	3553.9
10	77:07:0006001:1180	2	3200038/0010	Нежилое	данные отсутствуют	133.4
11	77:07:0006001:1181	2	3200038/0011	Нежилое	данные отсутствуют	133.4
12	77:07:0006001:1182	2	3200038/0012	Нежилое	данные отсутствуют	186.2
13	77:07:0006001:1183	2	3200038/0013	Нежилое	данные отсутствуют	95.1
14	77:07:0006001:1184	2	3200038/0014	Нежилое	данные отсутствуют	135.5
15	77:07:0006001:1185	2	3200038/0015	Нежилое	данные отсутствуют	19
16	77:07:0006001:1186	2	3200038/0016	Нежилое	данные отсутствуют	19
17	77:07:0006001:1187	3	3200038/0017	Нежилое	данные отсутствуют	8774.8
18	77:07:0006001:1188	4	3200038/0018	Нежилое	данные отсутствуют	5123.7
19	77:07:0006001:1189	4	3200038/0019	Нежилое	данные отсутствуют	82.2
20	77:07:0006001:1190	4	3200038/0020	Нежилое	данные отсутствуют	86.5
21	77:07:0006001:1191	4	3200038/0021	Нежилое	данные отсутствуют	104.5
22	77:07:0006001:1192	4	3200038/0022	Нежилое	данные отсутствуют	105.6
23	77:07:0006001:1193	5	3200038/0023	Нежилое	данные отсутствуют	369.5
24	77:07:0006001:1194	5	3200038/0024	Нежилое	данные отсутствуют	350.1
25	77:07:0006001:1195	5	3200038/0025	Нежилое	данные отсутствуют	90.9
26	77:07:0006001:1196	5	3200038/0026	Нежилое	данные отсутствуют	95.4



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA052FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 7		Всего листов раздела 7: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052						
Кадастровый номер:			77:07:0006001:1022			
27	77:07:0006001:1197	5	3200038/0027	Нежилое	данные отсутствуют	77
28	77:07:0006001:1198	5	3200038/0028	Нежилое	данные отсутствуют	88.2



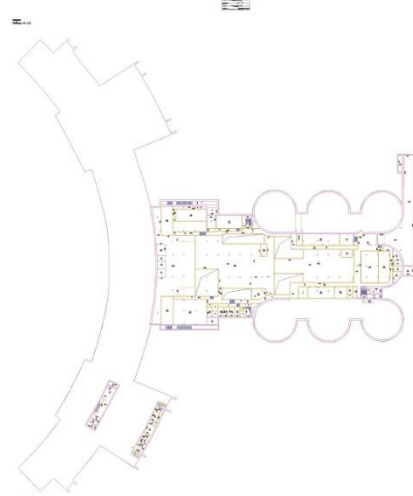
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA052FA
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

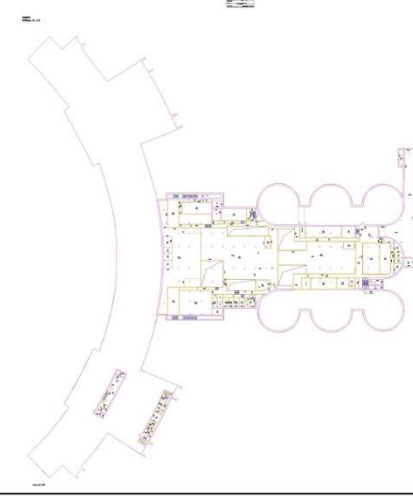
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 0	




Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A399507BC7E8D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

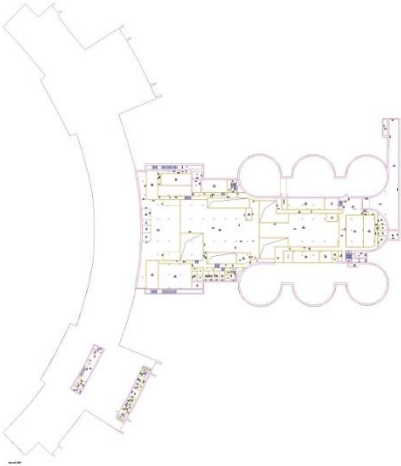
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 0	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A399507BC7E8D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

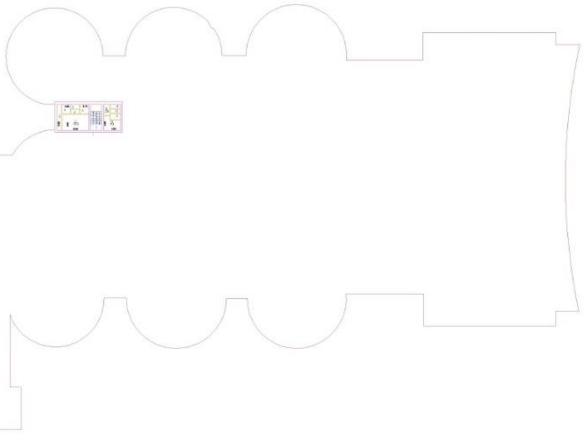
Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			



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

Лист 20

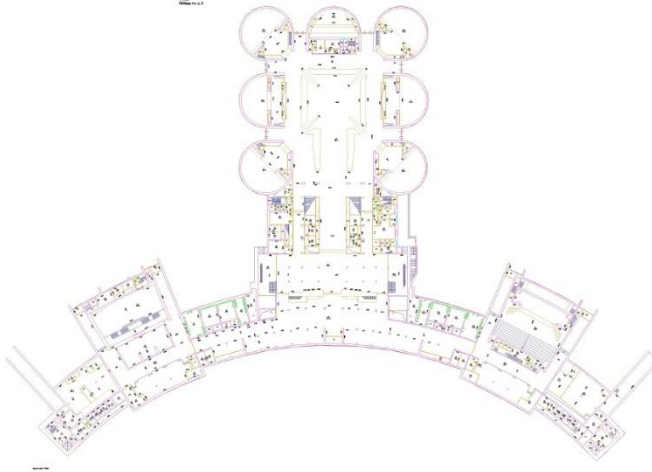
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			




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

Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 1	

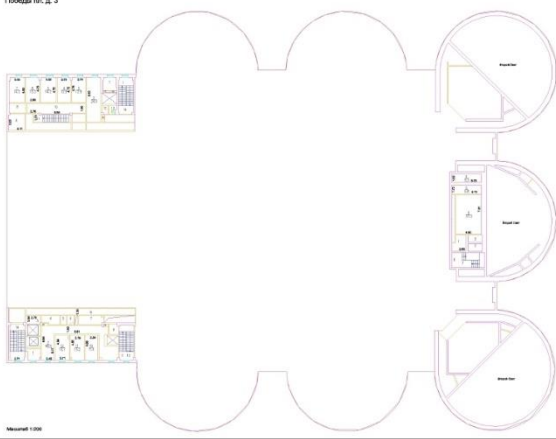


Масштаб 1


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAG5A599507BCEBD39D2FA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 1	



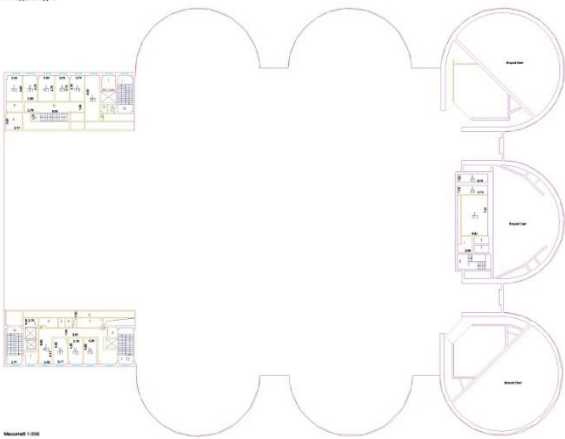
Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAG5A599507BCEBD39D2FA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 23

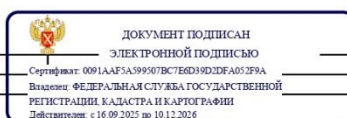
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 1	

адрес: 1 этаж
Победы пл. д. 3



Масштаб 1:200

Масштаб 1

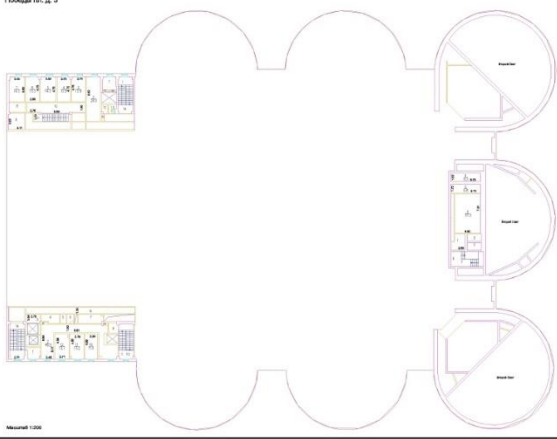


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 24

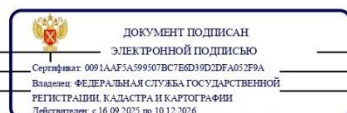
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 1	

адрес: 1 этаж
Победы пл. д. 3

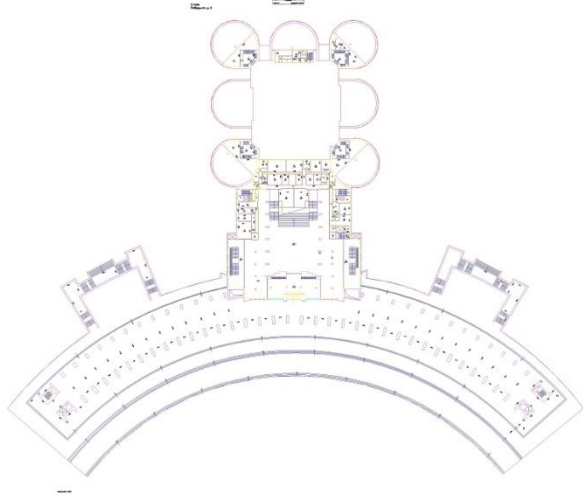


Масштаб 1:200

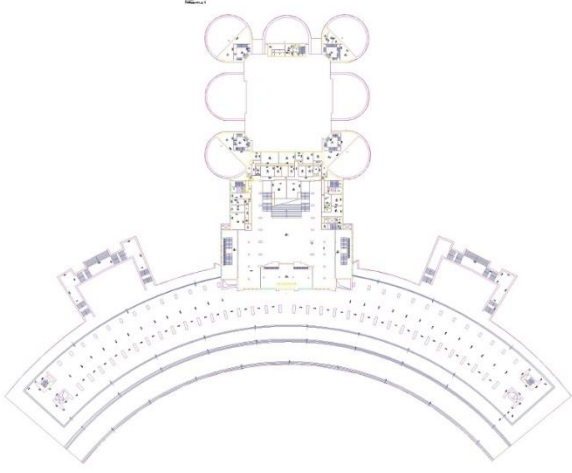
Масштаб 1




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

Лист 25			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

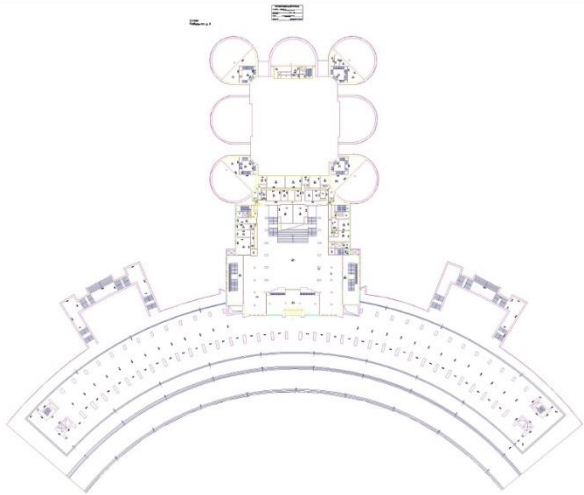
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7E8D39D2DFA052FAA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 26			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7E8D39D2DFA052FAA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 27

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	

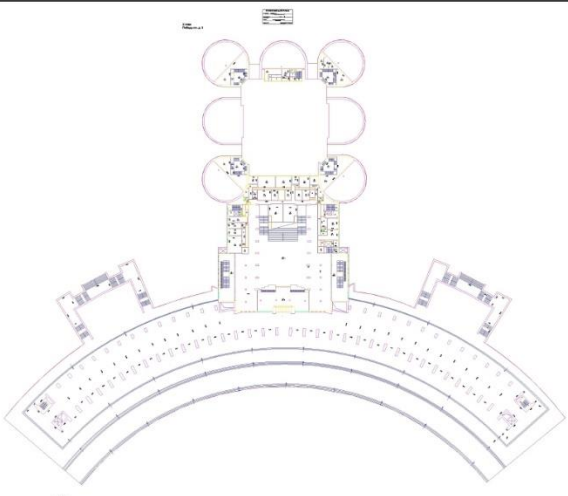


Масштаб 1


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E8D39D2DFA032FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 28

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	

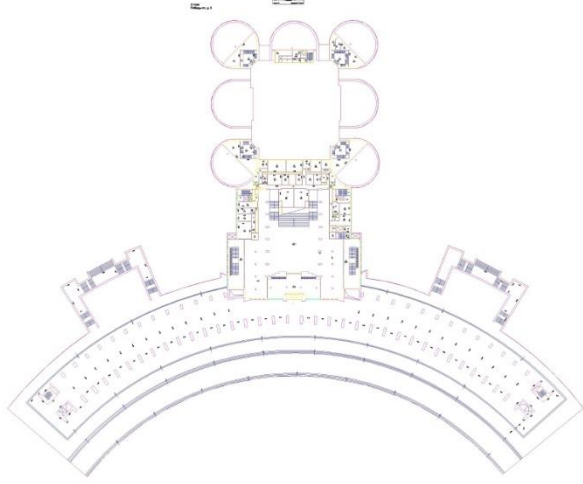


Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E8D39D2DFA032FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 29

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	

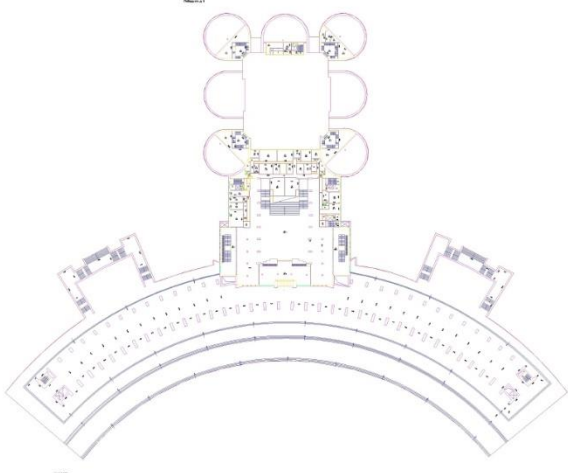


Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A399507BCE0D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 30

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	

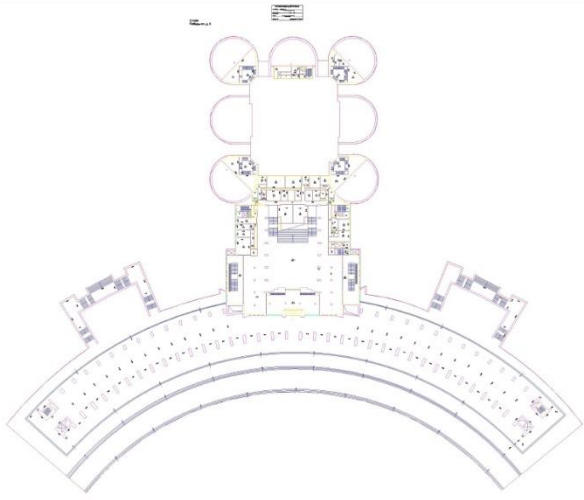


Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A399507BCE0D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 31

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	



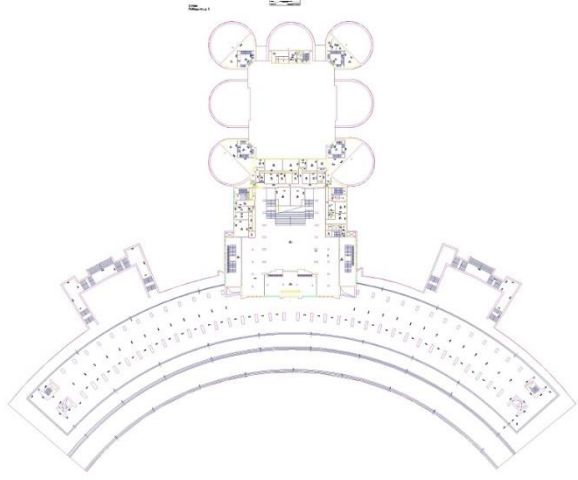
Масштаб 1



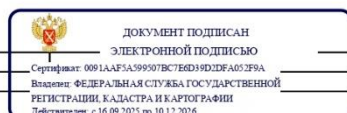
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 32

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 2	



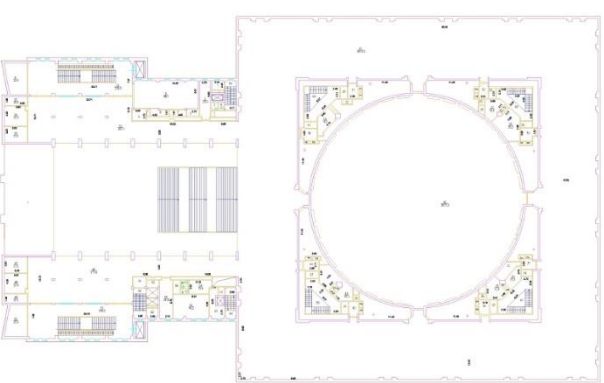
Масштаб 1



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

Лист 33

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 3	

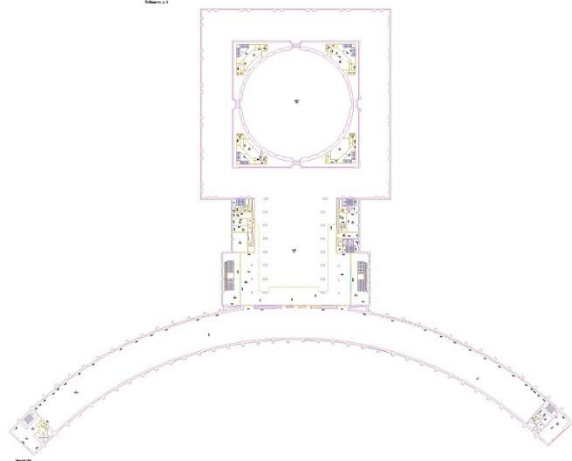


Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507BCEBD39D2DFA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 34

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 4	

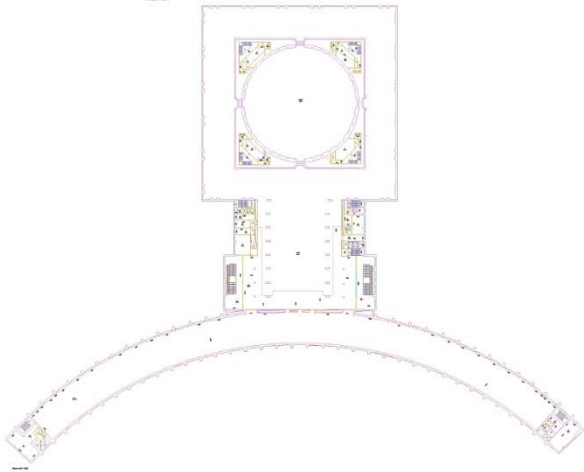


Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507BCEBD39D2DFA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 35

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 4	



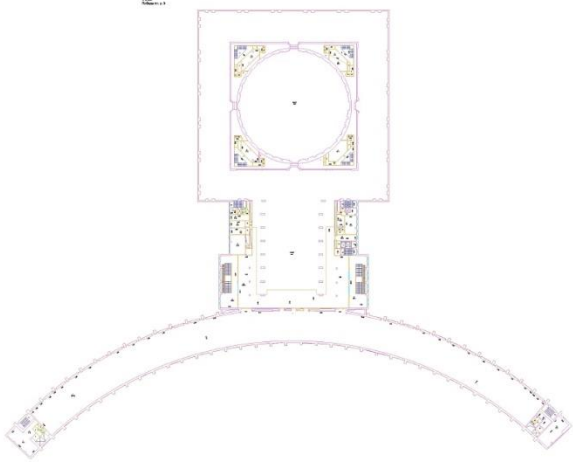
Масштаб 1



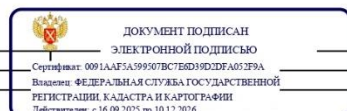
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 36

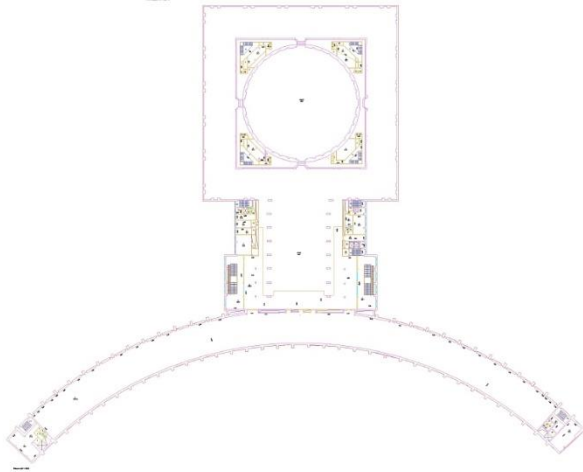
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 4	



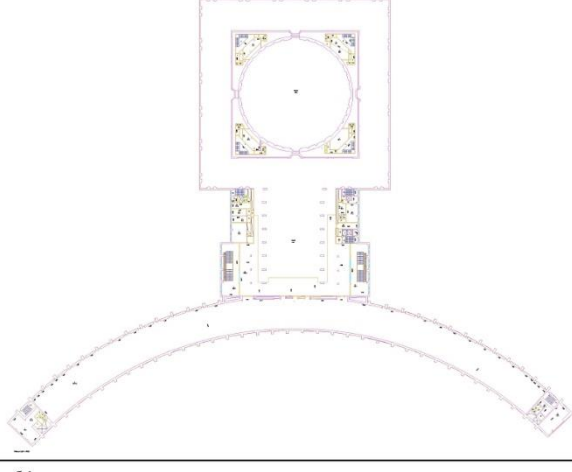
Масштаб 1



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

Лист 37			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAG5A399507BC7E8D39D2DFA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 38			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 22 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAG5A399507BC7E8D39D2DFA052FA Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 39

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 23 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 5	

Масштаб 1



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

Лист 40

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 24 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 5	

Масштаб 1



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

Лист 41			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 25 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 5	

Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCEB039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 42			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 26 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 5	

Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCEB039D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 43

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 27 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 5	

Масштаб 1

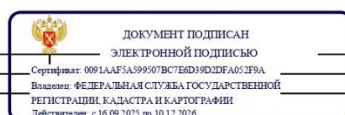


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 44

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 28 раздела 8	Всего листов раздела 8: 28	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 44
21.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6438052			
Кадастровый номер: 77:07:0006001:1022		Номер этажа (этажей): 5	

Масштаб 1



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ					
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)</i>					
Дата подготовки технического плана: <u>12 декабря 2025 г.</u> <i>(число, месяц, год)</i>					
Общие сведения о кадастровых работах					
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: Образованием частей здания с кадастровым номером 77:07:0006001:1022					
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:					
В отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица _____					
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) _____					
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность _____					
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания _____					
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Центральный музей Великой Отечественной войны 1941-1945 г.г.»					
основной государственный регистрационный номер <u>1027700364306</u>					
идентификационный номер налогоплательщика <u>7730017994</u>					
В отношении иностранного юридического лица: полное наименование _____					
страна регистрации (инкорпорации) _____					
3. Сведения о кадастровом инженер					
Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) <u>Шевченко Владимир Федорович</u>					
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): _____					
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>066-118-576-67</u>					
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр <u>9939, 24 декабря 2020 г.</u>					
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>А СРО «Кадастровые инженеры»</u>					
Контактный телефон _____ сот.: <u>89586409701</u>					
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>129515, Москва г, Москва г, Академика Королева ул, д 9, корпус 2, 184 кв, shevchenko.kad.ing@gmail.com</u>					
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица <u>ООО "План Эксперт" (129515, Москва г, Москва г, Академика Королева ул, д 9, корпус 2, 184 кв)</u>					
Наименование, дата и номер документа, на основании которого выполняются кадастровые работы <u>Договор № 338-ВВ-25 от 5 декабря 2025 г.</u>					
Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	Реквизиты документа				
	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Кадастровая выписка о земельном участке, выдан: Филлал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве	9 декабря 2025 г.	КУВН-001/2025-223346870	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок)	—

1	2	3	4	5	6						
2	Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, выдан: Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве	9 декабря 2025 г.	КУВН-001/2025-223346193	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	—						
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений											
1. Сведения о пунктах геодезической сети:											
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования —					
				X	Y	Сведения о состоянии					
1	2	3	4	5	6	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта			
—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2. Сведения об использованных средствах измерений:											
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)		Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки							
1	2		3	4							
—	—		—	—							
Характеристики объекта недвижимости											
№ п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики							
1	2			3							
1	Вид объекта недвижимости			Здание							
2	Кадастровый номер объекта недвижимости			77:07:0006001:1022							
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)			—							
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта (ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)			—							
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости			—							
5.1	Номера кадастровых округов			—							
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости			—							
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства			—							
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место			—							
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната			—							
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении			—							
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса			—							
8	Адрес объекта недвижимости			—							
	Местоположение объекта недвижимости			—							
	Дополнение местоположения объекта недвижимости			—							
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение			—							

1	2	3		
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	—		
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—		
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	—		
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	—		
13	Количество этажей объекта недвижимости	—		
	в том числе подземных	—		
14	Материал наружных стен здания	—		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	—		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	—		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	—		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		—	—	—
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	—		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	—		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	—		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	—		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	—		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	—		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		—	—	—
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		—	—	—
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации			

1	2	3
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	—

Сведения о части (частях) объекта недвижимости

Учетный номер или обозначение части ч31

1. Сведения об описании местоположения части объекта недвижимости

1.1. Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура

Система координат — Зона № —

Номера характерных точек контура части объекта недвижимости	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м	Тип контура	Примечание
		X	Y				
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

1.2. Иное описание местоположения части объекта недвижимости

этаж 1, пом. I (часть ком. 23)

Учетный номер или обозначение части ч32

1. Сведения об описании местоположения части объекта недвижимости

1.1. Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура

Система координат — Зона № —

Номера характерных точек контура части объекта недвижимости	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м	Тип контура	Примечание
		X	Y				
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

1.2. Иное описание местоположения части объекта недвижимости

этаж 1, пом. I (часть ком. 44)

Учетный номер или обозначение части					чз3		
1. Сведения об описании местоположения части объекта недвижимости							
1.1. Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура							
Система координат					Зона №		
Номера харак- терных точек контура части объекта недви- жимости	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Мт), м	Средняя квадра- тическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мт), м	Тип контура	Приме- чание
		X	Y				
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—
1.2. Иное описание местоположения части объекта недвижимости							
этаж 1, пом. I (часть ком. 147)							
Учетный номер или обозначение части					чз4		
1. Сведения об описании местоположения части объекта недвижимости							
1.1. Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура							
Система координат					Зона №		
Номера харак- терных точек контура части объекта недви- жимости	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Мт), м	Средняя квадра- тическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мт), м	Тип контура	Приме- чание
		X	Y				
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—
1.2. Иное описание местоположения части объекта недвижимости							
этаж 1, пом. I (ком. 165)							
Учетный номер или обозначение части					чз5		
1. Сведения об описании местоположения части объекта недвижимости							
1.1. Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура							
Система координат					Зона №		
Номера харак- терных точек контура части объекта недви- жимости	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Мт), м	Средняя квадра- тическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мт), м	Тип контура	Приме- чание
		X	Y				
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—
1.2. Иное описание местоположения части объекта недвижимости							
этаж 1, пом. I (ком. 145,146)							
2. Общие сведения о части объекта недвижимости							
№ п/п	Учетный номер и обозначение части	Площадь (Р), м²/ протяженность, м	Характеристика части				
1	2	3	4				
1	чз1	21,9 м²	для заключения договора аренды				
2	чз2	20,3 м²	для заключения договора аренды				
3	чз3	24,0 м²	для заключения договора аренды				
4	чз4	42,1 м²	для заключения договора аренды				
5	чз5	36,5 м²	для заключения договора аренды				
Заключение кадастрового инженера							
Технический план подготовлен в связи с образованием частей здания с кадастровым номером 77:07:0006001:1022. Местоположение границ образуемых частей здания не может быть определено в виде характерных точек границ частей здания и соответственно контуры образуемых частей здания не могут быть отображены в разделах «Чертеж контура здания, сооружения							

(части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства», «Схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства в границах земельного участка».

В соответствии с п. 56 Требований в реквизите 1.2 раздела «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» приведено описание образуемых частей:

чз1 – этаж 1, пом. I (часть ком. 23);

чз2 – этаж 1, пом. I (часть ком. 44);

чз3 – этаж 1, пом. I (часть ком. 147);

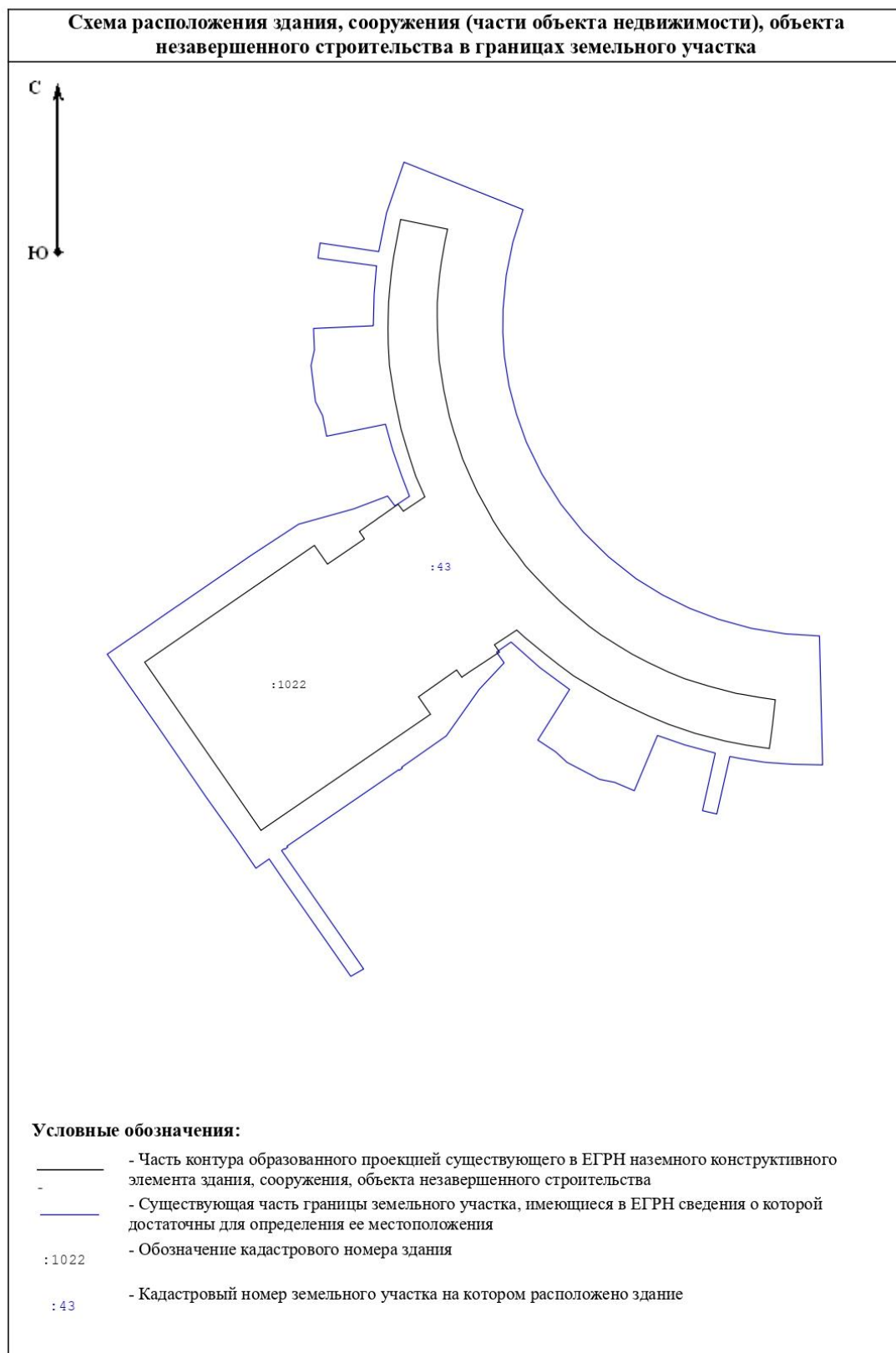
чз4 – этаж 1, пом. I (ком. 165);

чз5 – этаж 1, пом. I (ком. 145,146).

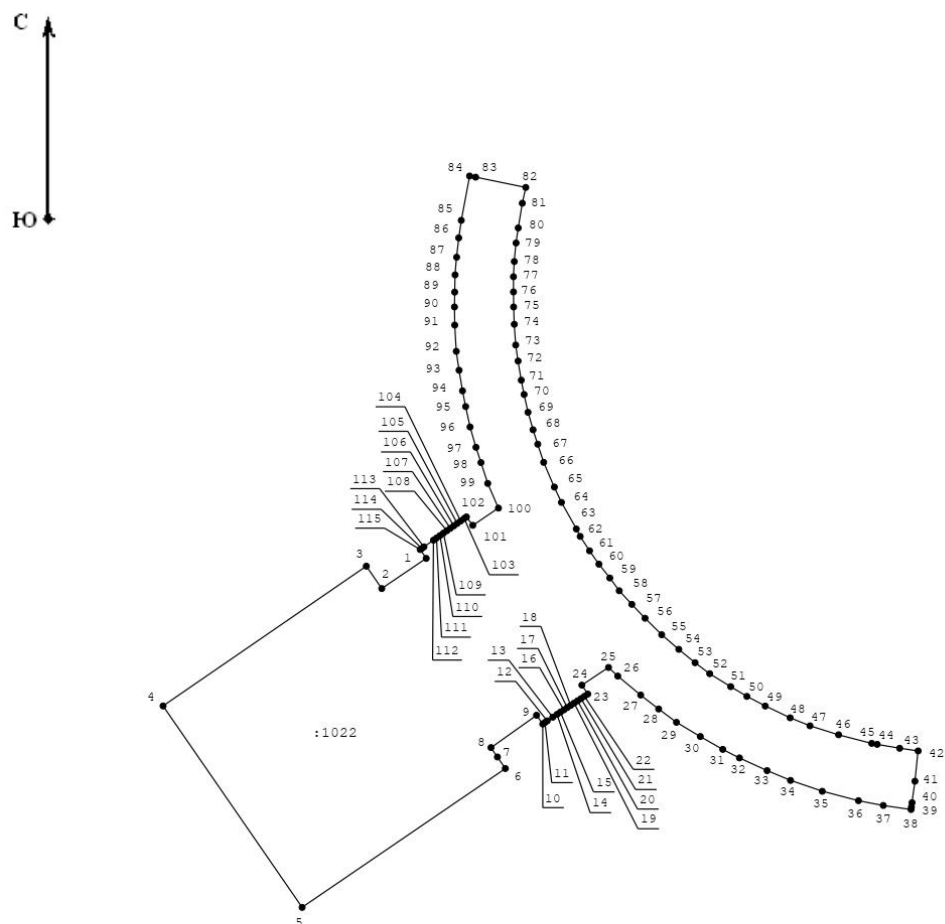
При этом в графической части технического плана – на фрагменте Плана здания специальными условными знаками обозначены границы образуемых частей объекта недвижимости.

Договор на выполнение кадастровых работ №338-ВБ-25 от 05.12.2025г.

Подготовивший документ кадастровый инженер Шевченко Владимир Федорович (СНИЛС: 066-118-576-67) является членом СРО 'А СРО "Кадастровые инженеры"'. Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров 9939, дата внесения сведений в реестр 24 декабря 2020 г. Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, 25809.



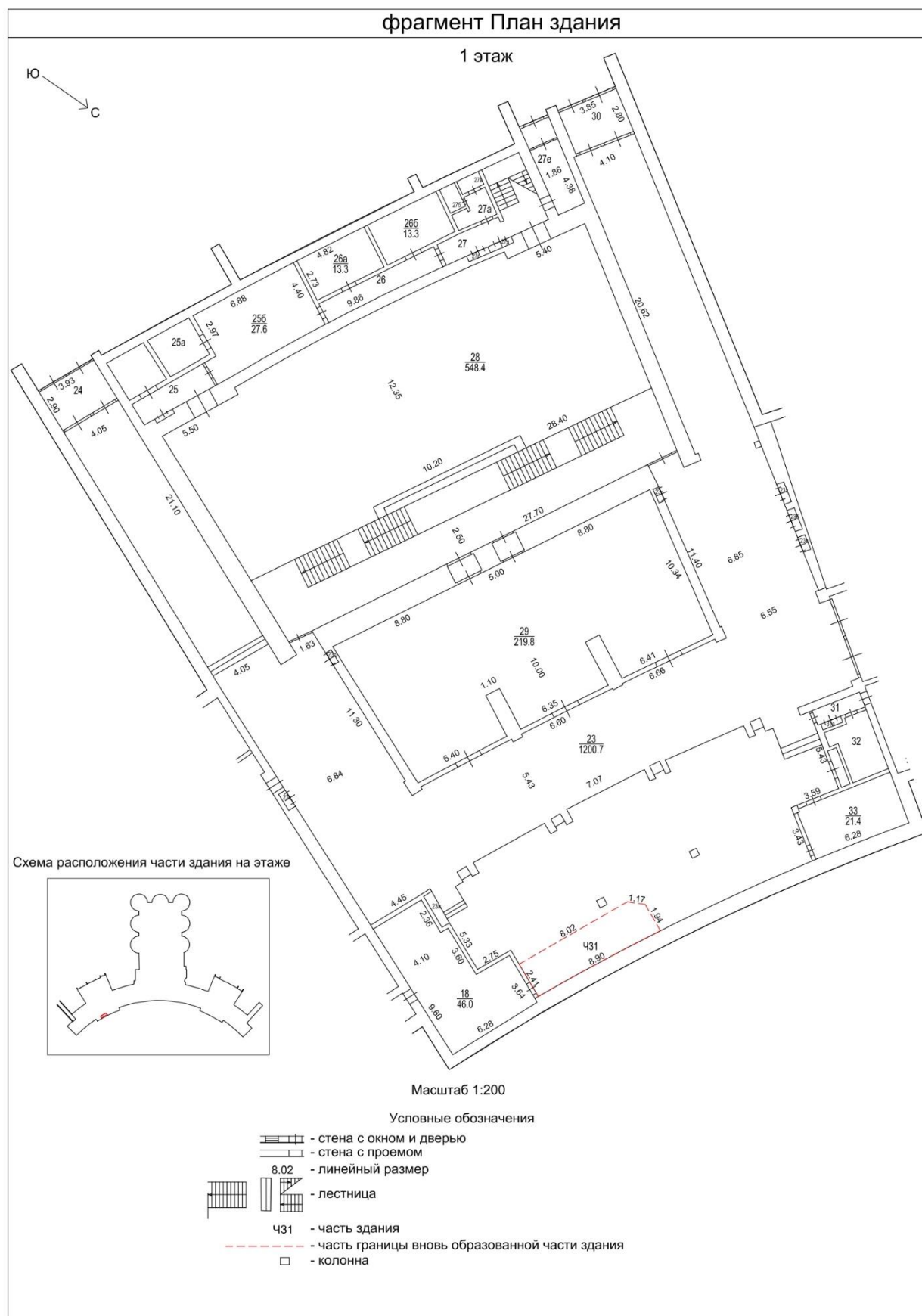
Чертеж контура здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства



Масштаб 1:2 000

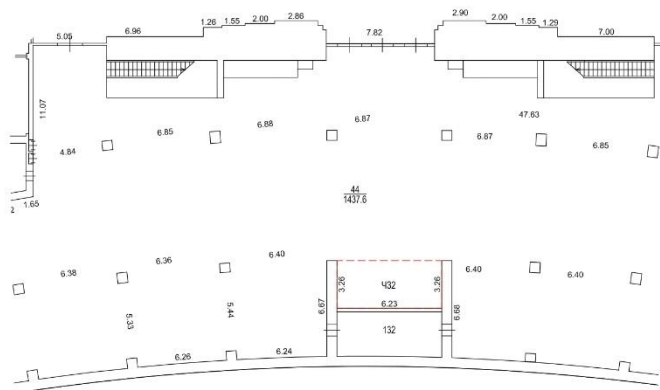
Условные обозначения:

- - Часть контура образованной проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- - Характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- :1022 - Обозначение кадастрового номера здания



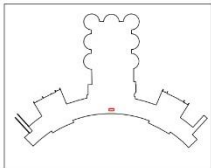
фрагмент План здания

1 этаж








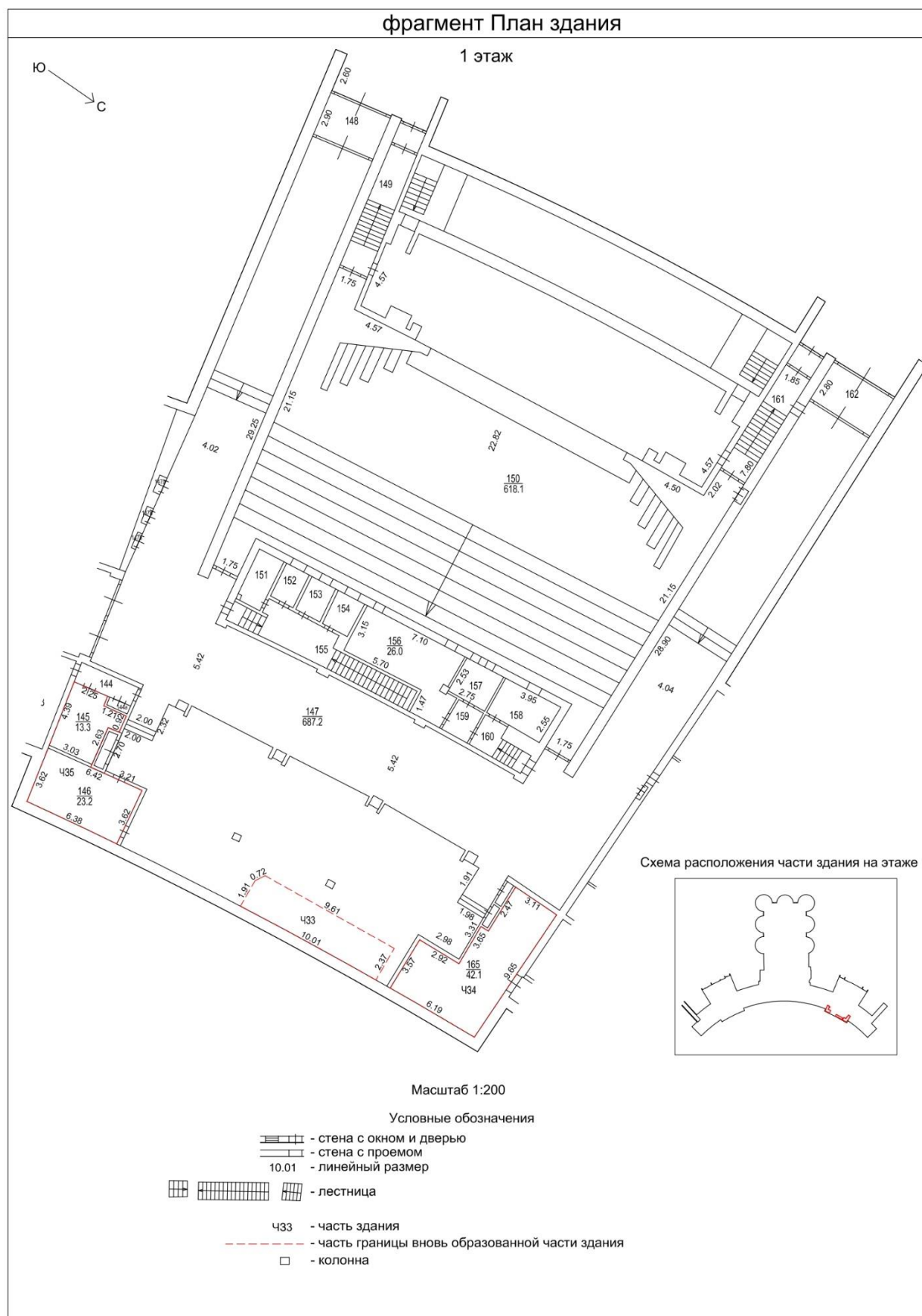
Масштаб 1:200

Схема расположения части здания на этаже



Условные обозначения

-  - стена с окном и дверью
 - стена с проемом
 6.23 - линейный размер
 - лестница
 432 - часть здания
 - часть границы вновь образованной части здания
 - колонна



Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком оценки