



**ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**

ОТЧЕТ №ПИФ-Н-1308181/28

**об оценке справедливой стоимости
нежилого здания общей площадью
31,7 кв.м., назначение контрольно-
пропускной пункт, кадастровый номер
50:26:0140302:1675, расположенного по
адресу: Московская обл., р-н Наро-
Фоминский, гп Калининец, рп Калининец**

**Заказчик: ООО «УК «Джи Пи Ай»,
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алексеевский»**

Дата оценки: 04 сентября 2026 г.

Дата составления: 04 сентября 2026 г.

г. Москва 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
6.2. Юридическое описание объекта оценки	10
6.3. Экономическое описание объекта оценки	10
6.4. Физическое описание объекта оценки.....	11
6.5. Анализ местоположения объектов оценки.....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	17
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	24
7.4. Анализ рынка промышленно-складских объектов Московской области	26
7.5. Анализ фактических цен	30
7.6. Ликвидность объектов оценки	31
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	31
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	32
8.1. Этапы проведения оценки	32
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	32
8.3. Подходы к оценке	34
8.3.1. Затратный подход	34
8.3.2. Сравнительный подход.....	35
8.3.3. Доходный подход.....	36
8.4. Определение справедливой стоимости объектов оценки.....	37
8.4.1. Методология оценки	37
8.4.2. Определение затрат на замещение.....	37
8.4.3. Определение прибыли предпринимателя.....	40
8.4.4. Определение износа	41
8.4.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	42
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	42

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- ✓ Общая информация, идентифицирующая объект оценки: нежилое здание общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин.
- ✓ Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №28 от 03.09.2026 г. Договор №ПИФ-Н-1303181 от 18.03.2013 г.
- ✓ Заказчик: ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алексеевский»
- ✓ Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для приобретения и внесения в состав активов ЗПИФ недвижимости «Алексеевский». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
- ✓ Дата оценки: 04 сентября 2026 г.
- ✓ Дата составления отчета: 04 сентября 2026 г.
- ✓ Номер отчета: №ПИФ-Н-1308181/28.
- ✓ Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки

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

Справедливая стоимость объектов оценки без НДС, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>1,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Нежилое здание общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин	1 423 000	не применялся	не применялся

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Наименование объекта	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Нежилое здание общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин	1 423 000 (Один миллион четыреста двадцать три миллиона) руб.

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»:

Сергеев С.А.

Оценщик:

Член Саморегулируемой организации: Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО РАО).
Номер по реестру 01016 от «03» апреля 2018г.

Плешкина Е.А.



04 сентября 2026 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Отсутствуют на дату оценки
Собственник объекта	ЗПИФ недвижимости «Алексеевский» под управлением ООО «УК «Джи Пи Ай»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки (в соответствии с МСФО (IFRS) 13). Результат оценки будет использован для приобретения и внесения в состав активов ЗПИФ недвижимости «Алексеевский». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки 06.09.2026 г.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	04 сентября 2026 г.
Дата составления отчета	04 сентября 2026 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения	Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений. Оценка проводилась исходя из допущения об отсутствии обременений на объект оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	1. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 2. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности информации, имеющейся в распоряжении оценщика. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки. 3. Отчет содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой он может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете. 4. В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное». 5. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов; 6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете или письменно подтвержденных Заказчиком. 7. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; 8. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик; 9. От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; 10. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому

	назначению будет некорректно; 11. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов; 12. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов; 13. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; 14. Результат оценки должен быть представлен в российских рублях в ценах на дату оценки; 15. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое). 16. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, должны быть приведены в отчете об оценке, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	1. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, в Отчете не приводится. 2. Отчет об оценке выполняется в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности: • Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N7)» (утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N611); • Иные стандарты оценки, которые приняты (или могут быть приняты) на момент проведения оценки государственными органами, а также стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики, принятые Саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик. Примененные стандарты будут указаны в Отчете об оценке.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменной и в устной форме и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Полный список допущений и ограничительных условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 4. настоящего отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алексеевский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» ОГРН – 1077759683880 дата присвоения 03 сентября 2007г.; Место нахождения – 127015, г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2, к. 1, помещ. 4/10
Сведения об Исполнителе	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой

	договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ, Преображенское, ул. Суворовская, д.6, стр.4. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ, Преображенское, ул. Суворовская, д.6, стр.4. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована АО «АльфаСтрахование». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя № 0991R/776/21243/25 от 10.12.2025 года, срок действия договора страхования с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма 2 001 000 000,00 (Два миллиарда один миллион) рублей 00 копеек. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: аффилированность отсутствует.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкина Екатерина Александровна. Номер контактного телефона: 8-495-258-37-33; Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ, Преображенское, ул. Суворовская, д.6, стр.4 Адрес электронной почты: Ekaterina-v@yandex.ru Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: отсутствует аффилированность. Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Адрес СРО: 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1. Номер оценщика в реестре СРО: Номер по реестру 01016 от «03» апреля 2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимого имущества» №041547 от 15.07.2024 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №711082, рег. № 142 от 05.06.2004 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование» страховой полис №0991R/776/21239/25 от 22.12.2025 г. Страховая сумма 30 001 000,00 (тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 22 года (с 2004 г.).
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Мнение Оценщика относительно справедливой (или иной, т.е. отличной от справедливой – 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 изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую (или иную) стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- 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.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
- В соответствии с 1.3. Указания Центральный банк Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату

инвестиционных паев» с 1 января 2016 года «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

В ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) дано определение рыночной стоимости:

«Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

По сути, сходное определение даёт Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Определение справедливой стоимости

9. Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки».

- Таким образом, отметим, что для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», так и Федеральных стандартов оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200):
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных 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.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету):
 - Выписка из ЕГРН от 05.05.2026 г.
 - Справка о балансовой стоимости объекта.
- нормативные документы (см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень оцениваемых объектов оценки и информация о наличии правоустанавливающих документов представлены ниже.

Таблица 3. Юридическое описание объекта оценки

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Нежилое здание
общей площадью	31,7 кв.м.
Кадастровый номер	50:26:0140302:1675
Местоположение	Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин
Наименование	контрольно-пропускной пункт (КПП)
Вид права	Собственность
Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью «М.П.А. медицинские партнеры – Логистика», ИНН: 7714920380
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	50:26:0140302:1675-50/026/2017-1 от 16.10.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Источник: Выписка из ЕГРН.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки числится на балансе ООО «М.П.А. медицинские партнеры – Логистика».

Таблица 4. Экономическое описание объекта оценки

Параметры	Дата постановки на учет	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Нежилое здание общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин	30.10.2017 г.	692 882,09	290 933,70

Источник: данные Заказчика.

Кадастровая стоимость – 621 688,83 руб.

6.4. ФИЗИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К оценке представлен объект недвижимости - нежилое здание общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калининцев, рп Калининцев.

Таблица 5. Объемно-планировочные решения здания

Параметры	Характеристики
Год постройки	2016
Количество этажей в здании, шт.	1
Общая площадь, кв.м.	31,7
Материал стен	Стены из прочих материалов
Состояние здания	Хорошее
Уровень отделки	Простая, ремонт не требуется

Источник: технический паспорт на здание.

При проведении оценки стоимости здания были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Здание представляет собой бескаркасную систему с наружными ограждающими конструкциями из кирпича и железобетона. Наружные стены находятся в хорошем состоянии.

Помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Отделка помещений простая, ремонт не требуется, наблюдаются не значительные загрязнения на покрасочном покрытии стен.

Проверка технического состояния здания показала, что локальные системы тепло- и энергообеспечения Объекта находятся в хорошем состоянии. Здание оборудовано кондиционером, видеонаблюдением, системой пожаротушения.

Фото 1. и 2. Фасад объекта оценки



Фото 3. и 4. Внутреннее состояние помещений

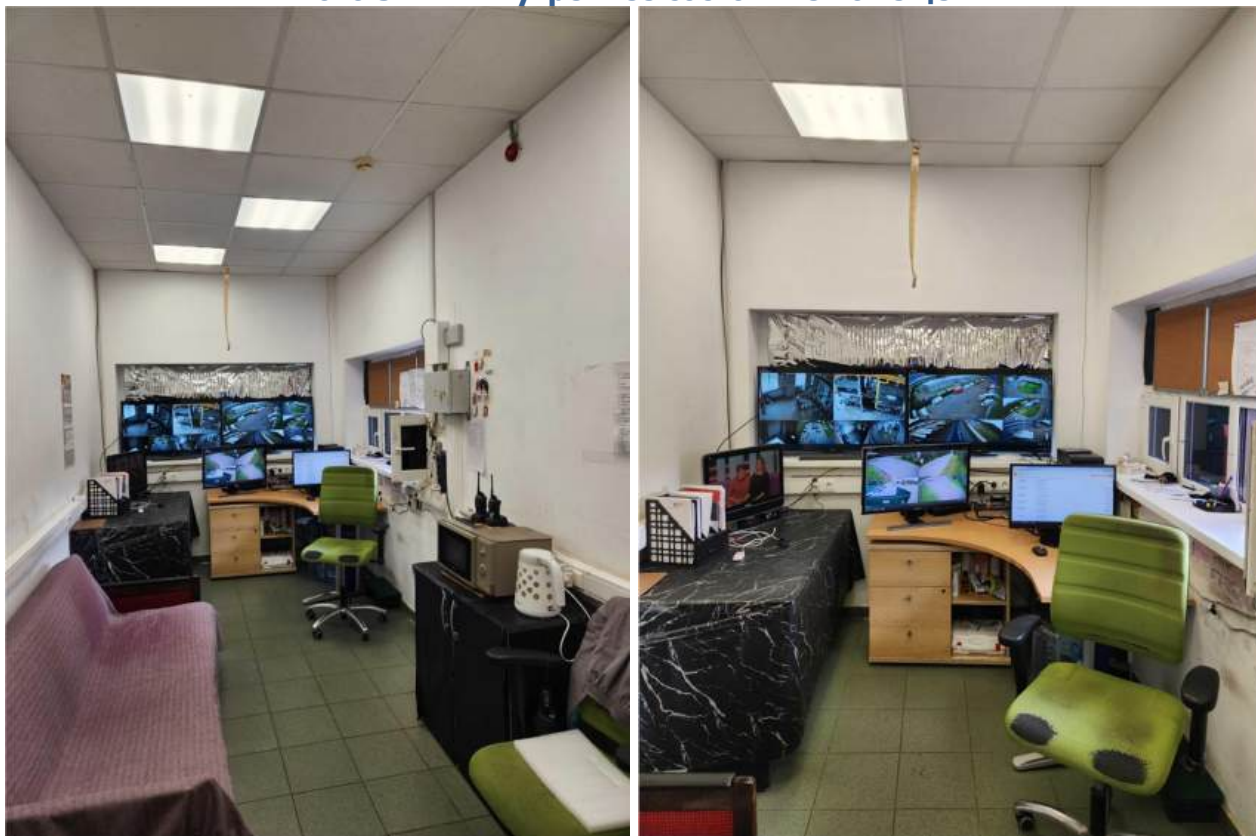
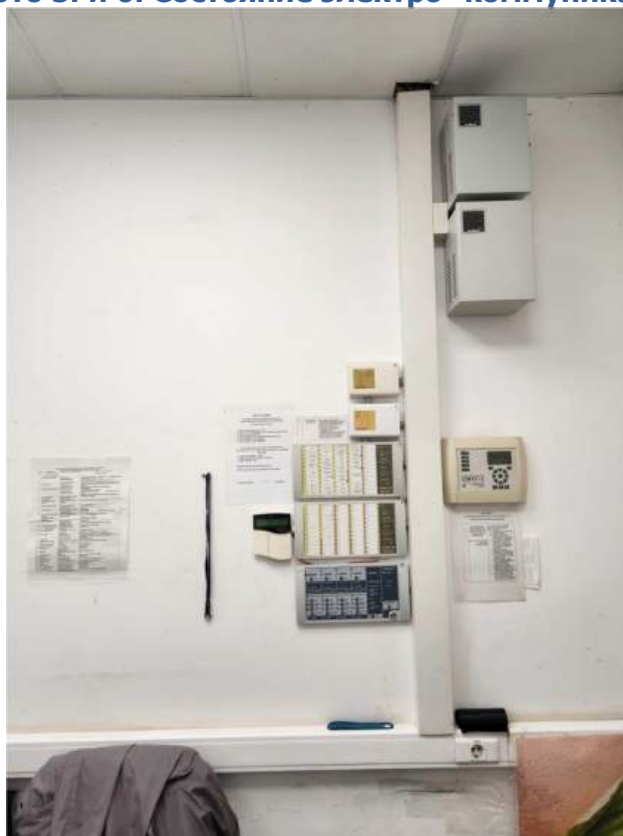


Фото 5. и 6. Состояние электро- коммуникаций



Определение физического износа производилось на основе визуального осмотра объекта оценки на основании экспертной оценки.

Для определения уровня износа использовалась шкала экспертных оценок для определения физического износа недвижимости представленная в табл. 461 Справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 6. Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость

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

Источник: справочник Лейфера.

На основании проведенного визуального осмотра объекта оценки оценщик экспертно установил уровень физического износа помещения в размере 20%.

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемое здание расположено по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев.

Наро-Фоминский район - муниципальное образование и административно-территориальная единица на юго-западе Московской области.

Административный центр - город Наро-Фоминск.

Северо-восточная граница проходит в 30 км от центра г. Москвы и в 12 км - от МКАД. Юго-западная - в 110 км и граничит с Калужской областью. С запада район граничит с Можайским районом, с севера - с Одинцовским и Рузским, на востоке — с Подольским, в северо-восточном направлении - с Москвой. Со всех сторон территория Наро-Фоминского района окружает городской округ Молодёжный.

В районе три города - Апрелевка, Верея и Наро-Фоминск и два пгт Калининцев и Селятино.

Через территорию района проходят: с северо-востока на юго-запад автомобильная дорога федерального значения М3 Москва-Киев и параллельно ей - железная дорога Москва-Киев (Киевское направление МЖД); от западной границы района - железная дорога (Смоленское направление МЖД) и автодорога М1 Москва-Минск (М1); на расстоянии 60 км от Москвы - участок Большого кольца МЖД, и на расстоянии 50 км - Московская кольцевая автомобильная дорога.

Общая протяженность федеральных дорог на территории района – 160 км. Сельских асфальтированных - 600 км (по этой позиции район занимает третье место в области), городских - 165 км.

Калининцев - посёлок городского типа (до 2006 года сельский населённый пункт, бывший военный городок Алабинского гарнизона) в Наро-Фоминском районе Московской области; крупнейший населённый пункт городского поселения Калининцев.

В посёлке расквартирована 2-я гвардейская Таманская мотострелковая дивизия имени М. И. Калинина (бывшая 5-я мотострелковая бригада).

Посёлок Калининцев расположен в 34 км к юго-западу от Москвы (от МКАД) в северо-восточной части Наро-Фоминского района, в 25 км к северо-востоку от Наро-Фоминска, на Малом Московском кольце между Киевским и Минским шоссе.

В Калининцеве по данным переписи населения 2025 года проживает 25 545 человек.

Рис. 1. Местоположение объекта оценки

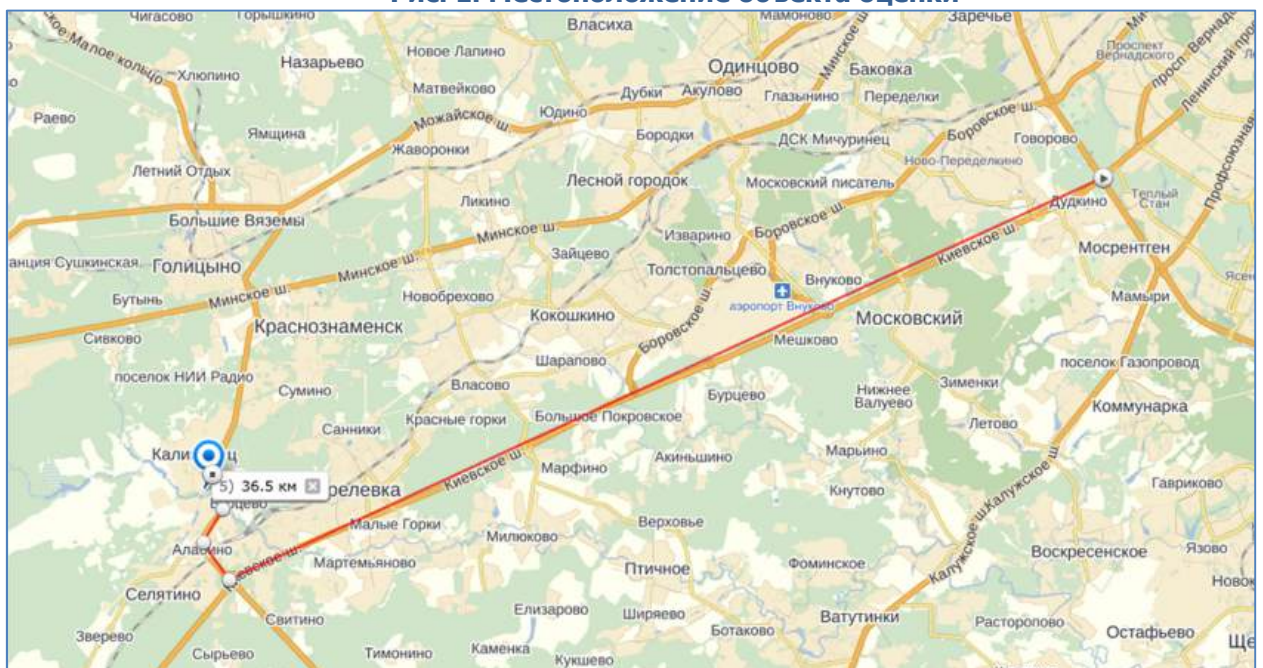
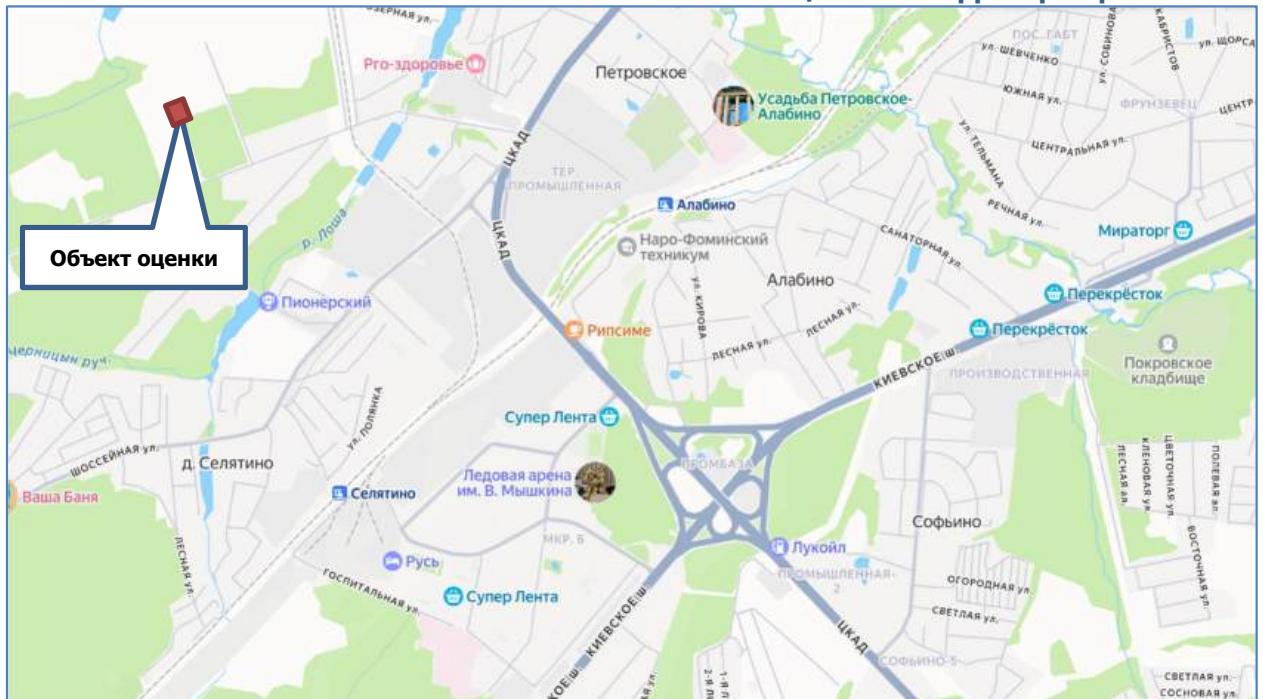


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки на территории района**Рис. 3. Расположение объекта оценки на карте комплекса**

Местоположение объекта характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью.

Удобная транспортная схема позволяет быстро добраться от трассы до объекта оценки. Территория имеет хорошие подъездные пути. Объект расположен между Киевским и Минским шоссе, в непосредственной близости с ЦКАД.

Из Москвы по Киевскому шоссе ехать приблизительно 32 км от МКАД до ЦКАД. Повернув на ЦКАД ехать еще 4 км до пос. Калининец.

Характер окружающего типа землепользования. Район расположения объекта оценки имеет низкую плотность застройки территории. Оцениваемый участок относится к категории земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, застройка на нем отсутствует.

Район расположения объекта оценки застроен производственно-складскими объектами, на незначительной удаленности от жилой застройки п. Калининец.

Транспортная доступность. Район местоположения объектов оценки имеет хорошую транспортную доступность. Объект расположен между Киевским и Минским

шоссе, в непосредственной близости с ЦКАД. Имеется хорошее качество подъездных путей: асфальт, круглогодичный подъезд. Удобная транспортная схема позволяет быстро добраться от трассы до объекта оценки.

Инженерные сети и коммунальное обслуживание. Объект расположен в районе с развитыми инженерными сетями, в случае необходимости, мощность которых может быть увеличена.

Социальная инфраструктура. Объект расположен недалеко от объектов социальной инфраструктуры, на расстоянии 5-6 км от г. Краснознаменск, на расстоянии 3-4 км от г. Апрелевка.

Экологическое состояние района. Рассматриваемый участок характеризуется низким уровнем шума.

Криминогенная обстановка. Объект оценки располагается в районе с умеренной криминогенной обстановкой.

Таблица 7. Анализ местоположения объекта оценки

Параметры	Значение
Транспортная доступность	
Направление	Московская область, Наро-Фоминский район
Расстояние от МКАД	36 км от МКАД
Удаленность от больших автодорог	2-я линия, расположен рядом с Малым Московским кольцом между Киевским и Минским шоссе
Удаленность от районного центра	На расстоянии 5-6 км от г. Краснознаменск На расстоянии 3-4 км от г. Апрелевка
Транспортная доступность	Подъезд на автомобиле: круглогодичный
Состояние окружающей застройки	
Тип застройки окружения	производственно-складские объекты, на незначительной удаленности от жилой застройки п. Калининцев
Плотность застройки территории	до 30%
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Автотранспорт транспорт
Уровень шума	В пределах нормы
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
озеленение	Кустарники, деревья и газоны

Источник: описание объектов оценки, визуальный осмотр.

Вывод: анализ района месторасположения позволяет сделать вывод о высокой коммерческой привлекательности местоположения объекта.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

По итогам первого полугодия 2026 года российская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января-мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей.

Рис. 4. Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	Янв.-май 2026	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,2	1,3	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,25*	14,0-14,5	8,0-10,0
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,7	4,0	4,0
Индекс цен производителей % дек./дек.	4,0	12,1	1,9	0,5	6,1	5,1
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,0	1,1	3,9
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,6	2,5

Источник: IBC Real Estate.

Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания — на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января-мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая промышленность — на 0,3%, что фактически свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора.

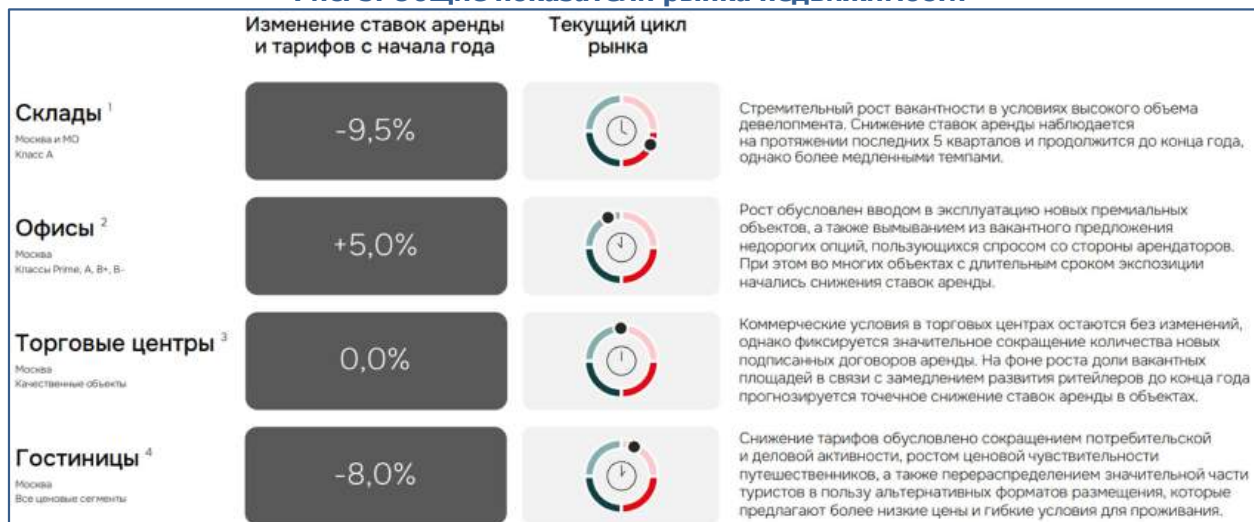
Улучшение макроэкономических показателей во II квартале 2026 года стало первым сигналом стабилизации экономики после периода охлаждения, однако рынок коммерческой недвижимости реагирует на подобные изменения с временным лагом.

В условиях сохраняющейся осторожности бизнеса и умеренных прогнозов экономического роста на II полугодие восстановление спроса на коммерческую недвижимость будет постепенным и сместится на 2027 год.

На фоне замедления экономики и, как следствие, снижения спроса коммерческие условия демонстрируют отрицательную динамику практически во всех сегментах.

¹ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/943/ulcvj2zegj3wnyrnsbmwh3a2j47dgq3n/IBC-Real-Estate_Q2-2026_Investitsii-v-nedvizhimost.pdf

Рис. 5. Общие показатели рынка недвижимости



Источник: IBC Real Estate.

Рис. 6. Ключевые показатели

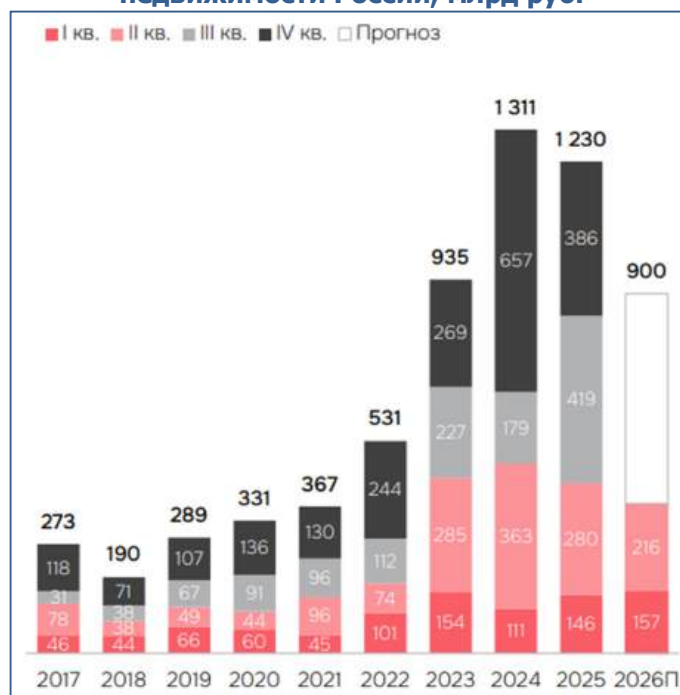


Источник: IBC Real Estate.

Инвестиционная привлекательность недвижимости сохраняется. Несмотря на снижение объема вложений в I полугодии 2026 года на 12–22% относительно рекордных показателей I полугодий 2023–2025 годов, рынок сохраняет высокую инвестиционную активность. Динамика предыдущих трех лет во многом определялась масштабными сделками по продаже российских активов иностранными собственниками. Именно они сформировали аномально высокий уровень инвестиций в недвижимость, который сегодня служит высокой базой для сравнения. Несмотря на это, текущий объем инвестиций остается существенно выше исторических значений. Объем вложений по итогам января–июня 2026 года более чем в 2 раза превысил результаты I полугодий с 2000 по 2022 год.

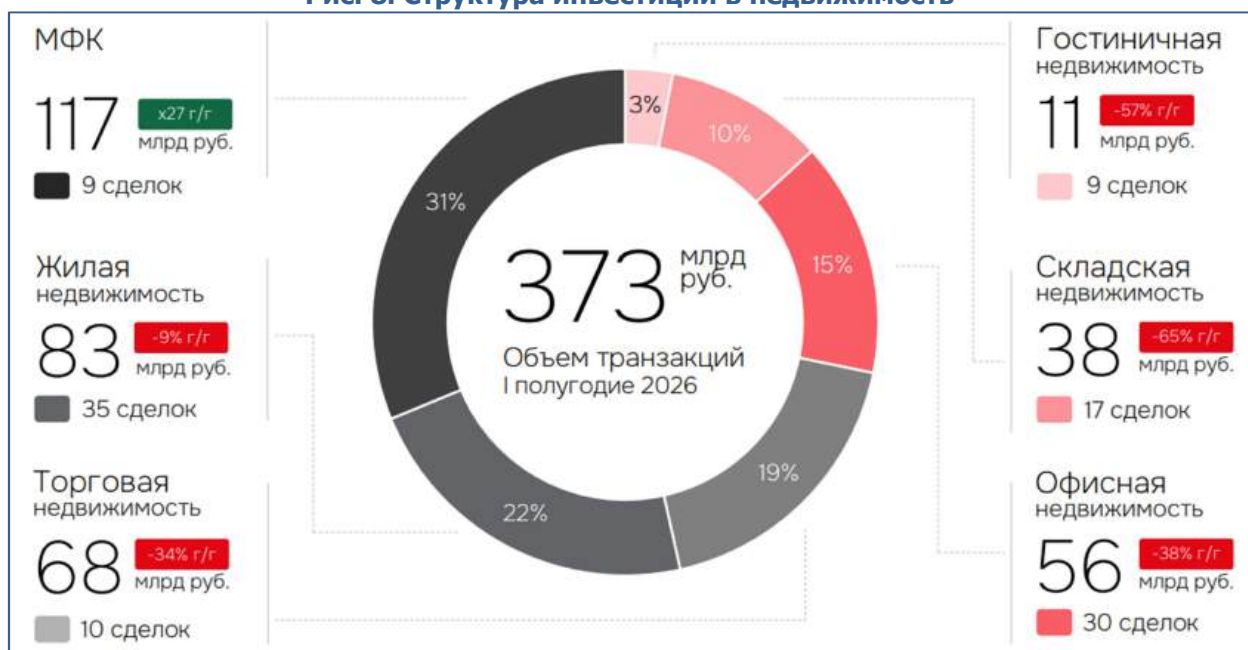
Крупные портфельные сделки определяют динамику рынка. Результат I полугодия 2026 года во многом обеспечен несколькими крупными сделками. Продажа портфеля ГК «Галс-Девелопмент» и портфеля из 26 торговых центров «Место встречи» компанией ADG Group сформировали около 40% совокупного объема вложений за отчетный период.

Рис. 7. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Источник: IBC Real Estate.

Рис. 8. Структура инвестиций в недвижимость



Источник: IBC Real Estate.

Сегмент ЗПИФ недвижимости

Недвижимость — один из ключевых компонентов ЗПИФ. По оценкам IBC Real Estate, совокупная стоимость недвижимости в составе ЗПИФ на конец I квартала 2026 года составила 5,5 трлн руб. При этом в расчет были включены как объекты, находящиеся в прямом владении, так и активы, представленные в виде вкладов в уставные капиталы компаний. В результате, четверть от совокупной стоимости активов в составе ЗПИФ пришлось на недвижимые активы.

Кэптивные фонды доминируют в структуре ЗПИФ. Из совокупной стоимости недвижимости в составе ЗПИФ основная часть — 4,8 трлн руб. — приходится на кэптивные фонды. Оставшиеся 0,7 трлн руб. сосредоточены в розничных фондах. Несмотря на постепенное расширение массового сегмента, непубличные фонды сохраняют лидирующие позиции, подтверждая устойчивый спрос на данный формат владения активами.

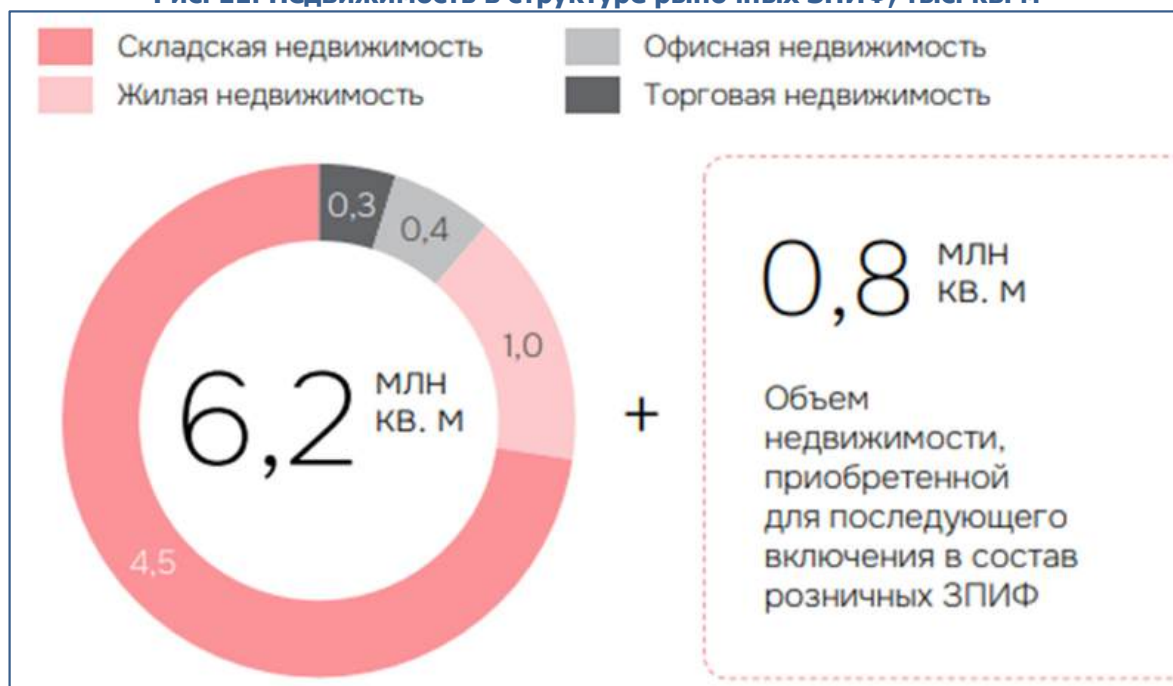
Рис. 9. Стоимость активов в ЗПИФ, трлн руб.

Источник: IBC Real Estate.

Розничные фонды демонстрируют устойчивый рост и с каждым годом усиливают свое присутствие на рынке. С 2023 года УК ЗПИФ перешли к активной фазе инвестирования, направляя ранее привлеченные средства на приобретение объектов. В 2026 году УК продолжают последовательно наращивать портфели (+163 тыс. кв. м за I квартал 2026 года), фокусируясь на приобретении ликвидных объектов в различных сегментах и расширяя инвестиционные возможности фондов.

Рис. 10. Динамика СЧА розничных ЗПИФ недвижимости, млрд. руб.

Источник: IBC Real Estate.

Рис. 11. Недвижимость в структуре рыночных ЗПИФ, тыс. кв. м

Источник: IBC Real Estate.

Фокус УК сместился в сторону торговой и офисной недвижимости. В I полугодии 2026 года УК ЗПИФ приобрели 36 объектов общей стоимостью 71 млрд. руб. Основной объем сделок пришелся на торговую недвижимость — 28 объектов (45 млрд. руб.). Кроме того, в состав фондов вошли 5 бизнес-центров (9 млрд. руб.) и 3 промышленных объекта: 2 склада и 1 объект формата light industrial (17 млрд. руб.). Годом ранее структура сделок была иной: из 17 приобретенных объектов 12 относились к складской недвижимости, на которую пришлось 47 из 57 млрд. руб.

Розничные фонды доминируют в структуре сделок. В I полугодии 2026 года на розничные фонды пришлось 85% от совокупного объема вложений УК ЗПИФ – 61 млрд. руб. (+38% г/г). Существенный вклад в результат внесла портфельная сделка УК Parus Asset Management.

Рис. 12. Динамика инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ по типу фондов, млрд руб.

Источник: IBC Real Estate.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

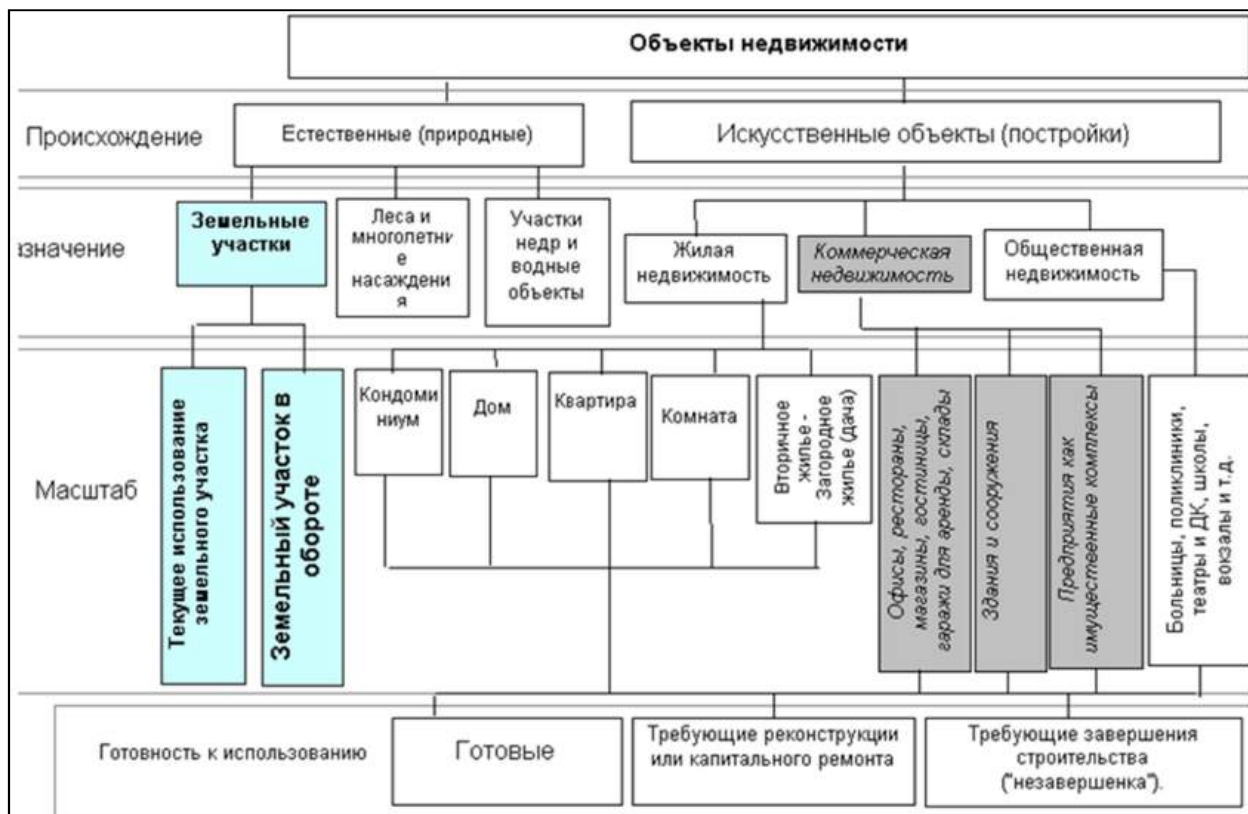
Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре следующих составляющих:

1. жилая недвижимость — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
2. коммерческая недвижимость — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
3. общественные (специальные) здания и сооружения.
 - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
 - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
 - культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
 - специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
 - инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Рис. 13 Сегментация недвижимости



Коммерческая недвижимость — это объекты, которые используют не для жизни, а для бизнеса: чтобы размещать офис, магазин, склад, производство, гостиницу или оказывать другие услуги.

Назначение объекта оценки - контрольно-пропускной пункт.

Контрольно-пропускной пункт (КПП) можно отнести к вспомогательному объекту. Это связано с его функциональным назначением. КПП предназначен для выполнения технических функций по контролю доступа на территорию объекта (предприятия, складского комплекса, автостоянки и т.п.).

В соответствии с Приказ Росреестра от 04.08.2021 НП/0336 (ред. от 15.09.2025) «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2026) КПП относится к объекту производственного назначения – код 0703.

Рис. 14 Сегментация недвижимости²

Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 (ред. от 15.09.2025) "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2026)

	Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700
	Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м	0701
	Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)	0702
	Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м	0703

Оцениваемый объект оценки относится к специализированному объекту, выполняющему вспомогательную функцию – контрольно-пропускной пункт.

² https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/e5eebf5215cf5d2a4e8a7add09f703ee721636fe/

7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с данными, представленными в «Справочнике Оценщика Недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения и оценки, основными корректирующими коэффициентами для земельных участков под индустриальную застройку являются следующие факторы: местоположение, имущественное право, общая площадь, коммуникации.

Табл. 8. Ценообразующие факторы. Производственно-складской недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора ³
1	Местоположение	0,31	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	ОКС
3	Физическое состояние здания	0,10	ОКС
4	Наличие отопления ⁴	0,07	ЗУ/ОКС
5	Материал стен	0,05	ОКС
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,06	ЗУ
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04	ОКС
8	Доступная электрическая мощность	0,04	ЗУ/ОКС
9	Наличие железнодорожной ветки	0,03	ЗУ/ОКС
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,03	ОКС
11	Этаж расположения	0,03	ОКС
12	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03	ЗУ/ОКС

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость», Лейфер Л.А., 2024 г., стр. 31.

Низкокласные объекты производственного и складского назначения

Величина корректировка принята в соответствии с данными «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, Москва. 01.01.2026 г.

Табл. 9. Скидки на торг (продажа)

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

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

Табл. 10. Тип объекта

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

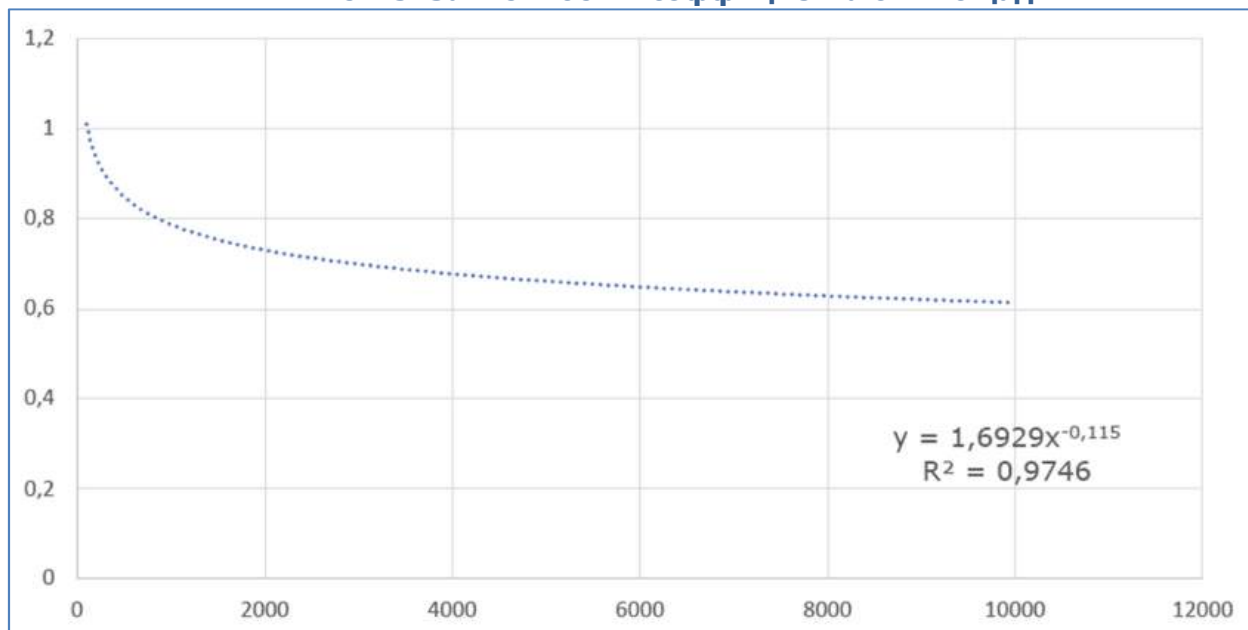
Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

Табл. 11. Местоположение

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного в пределах «условного Четвертого транспортного кольца» («условное ЧТК»), к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,04	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

Рис. 15. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

Табл. 12. Наличие отоплений

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/ складского объекта	1,22	1,14	1,30

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

Табл. 13. Физическое состояние здания

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

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОМЫШЛЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ³

Несмотря на ухудшение макроэкономических ожиданий на конец года — как по темпам роста экономики, так и по инфляции, что будет сдерживать инвестиционную заинтересованность игроков, — рынок складской недвижимости сохраняет относительно неплохую активность. В том числе это связано с реализацией отложенного спроса, накопившегося в предыдущие периоды. Кроме того, начавшееся снижение ключевой ставки создает более комфортные условия для финансирования проектов, что поддерживает как девелоперов, так и арендаторов, рассматривающих сделки покупки. Рынок завершил фазу активного роста и перешел в стадию коррекции, но это не означает стагнации — напротив, мы видим переход к более взвешенному и качественному развитию.

По итогам 1 пол. 2026 г. совокупный объем ввода по всей стране составил 2,9 млн кв. м — крупнейший показатель за первое полугодие за всю историю рынка. Однако на фоне столь масштабного нового предложения спрос демонстрирует охлаждение: совокупный объем сделок аренды и продажи сократился на 16% относительно аналогичного периода прошлого года.

Расхождение в динамиках ввода и спроса, а также высвобождение ранее занимаемых помещений привели к дальнейшему росту вакантности. Уровень свободных площадей достиг 4,6%, показав прирост на 1,5 п.п. относительно начала года. При этом, если учитывать дополнительный объем «скрытой» вакансии, предлагающейся в субаренду, совокупный показатель составляет уже 7,4%, или 4,4 млн кв. м, по всей стране.

По итогам 1 пол. 2026 г. в столице было введено в эксплуатацию 1 171 тыс. кв. м качественных складских площадей. Столь внушительный результат объясняется вводом в эксплуатацию крупных РЦ маркетплейсов. Таким образом, 63% от полугодического ввода формируют именно объекты, построенные под ключ или собственное использование. Всего на конец II кв. совокупный объем готового предложения здесь составил 29,2 млн кв. м, а по итогам года может перешагнуть отметку в 30 млн кв. м, достигнув 31,4 млн кв. м.

Доля вакантных площадей во II кв. достигла 5,5%, увеличившись с начала года на 2,3 п.п. С учетом предложения в субаренду совокупный объем готового свободного предложения составляет 2,4 млн кв. м (8,4%).

Вакансия оказывает давление на рыночные ставки аренды, которые показали снижение на 10% относительно начала года: средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения классов А и В опустилась ниже уровня 10 тыс. руб/кв. м/год до 9 885 руб/кв. м/год triple net. Объем спроса за полугодие составил 946 тыс. кв. м, что выше прошлогоднего уровня на 8% (но ниже результата 2024 г. на 52%). При этом столица сегодня является ключевой точкой притяжения деловой активности: на Москву и Московскую область приходится 81% от всего объема

³ file:///C:/Users/PowerAce/OneDrive/Документы/Industrial-Market-Review_Russia_H1_2026_RUS.pdf

заключенных сделок аренды и продажи по всей России за полугодие. Также отмечается крупный объем сделок субаренды — 87 тыс. кв. м, что уже превышает годовой объем прошлого года в 2,2 раза.

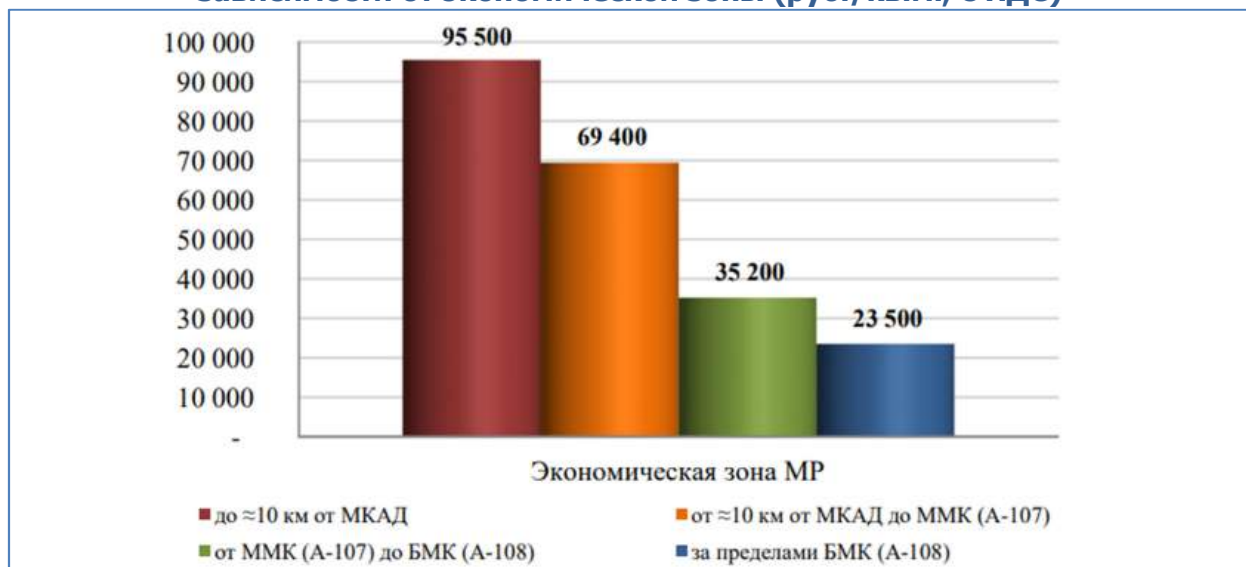
Рынок купли-продажи производственно-складского назначения 1 пол. 2026 г.⁴

Таблица 14. Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	85 600	65 700	37 300	24 800
Северо-восток	86 000	67 600	33 600	х
Восток	81 400	52 000	27 800	18 200
Юго-восток	89 900	67 300	28 300	26 800
Юг	96 400	71 900	39 200	25 100
Юго-запад	117 300	81 700	41 400	24 100
Запад	111 700	72 400	37 000	22 200
Северо-запад	95 500	76 800	36 700	х
Среднее значение по ЭЗ	95 500	69 400	35 200	23 500

Источник: составлено ООО «ПФК».

Рис. 16. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник: составлено ООО «ПФК».

Таблица 15. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	95 500	69 400	35 200	23 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,33%	-49,28%	-33,24%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,33%	-63,14%	-75,39%

Источник: составлено ООО «ПФК».

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на

⁴ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/02e/xuzrwg23eb5nteo78r4n7xfdk2ieuy14.pdf>

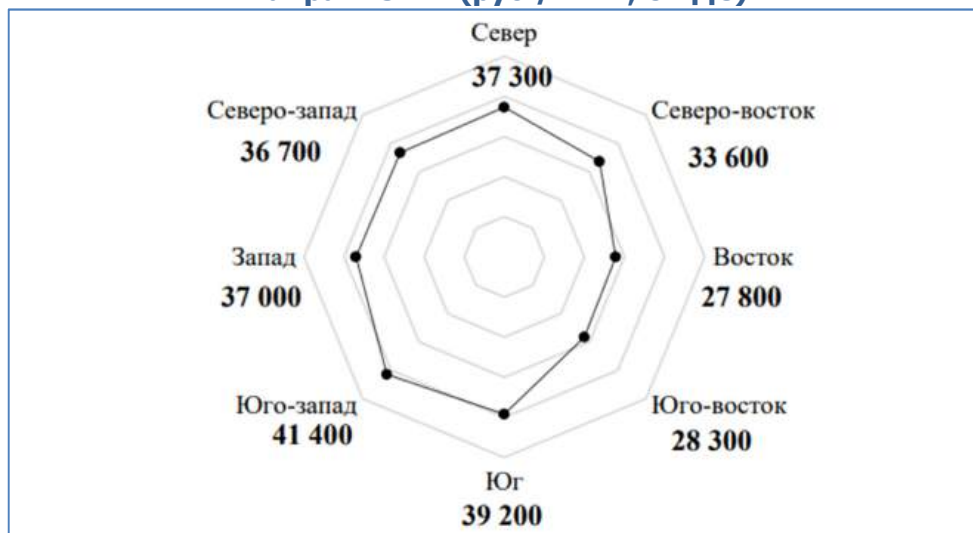
75,39% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 16. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	11 500	135 000	37 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	14 200	112 000	33 600	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	5 100	85 000	27 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 700	100 000	28 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	10 200	120 000	39 200	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	13 300	100 000	41 400	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	11 400	110 000	37 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	8 400	130 300	36 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	9 900	111 500	35 200	-

Источник: составлено ООО «ПФК»

Рис. 17. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник: составлено ООО «ПФК».

Минимальное значение цены предложения по продаже недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 27 800 руб./кв.м.

Максимальное значение цены предложения по продаже недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-запад» на уровне: 41 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по продаже недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет: 35 200 руб./кв.м.

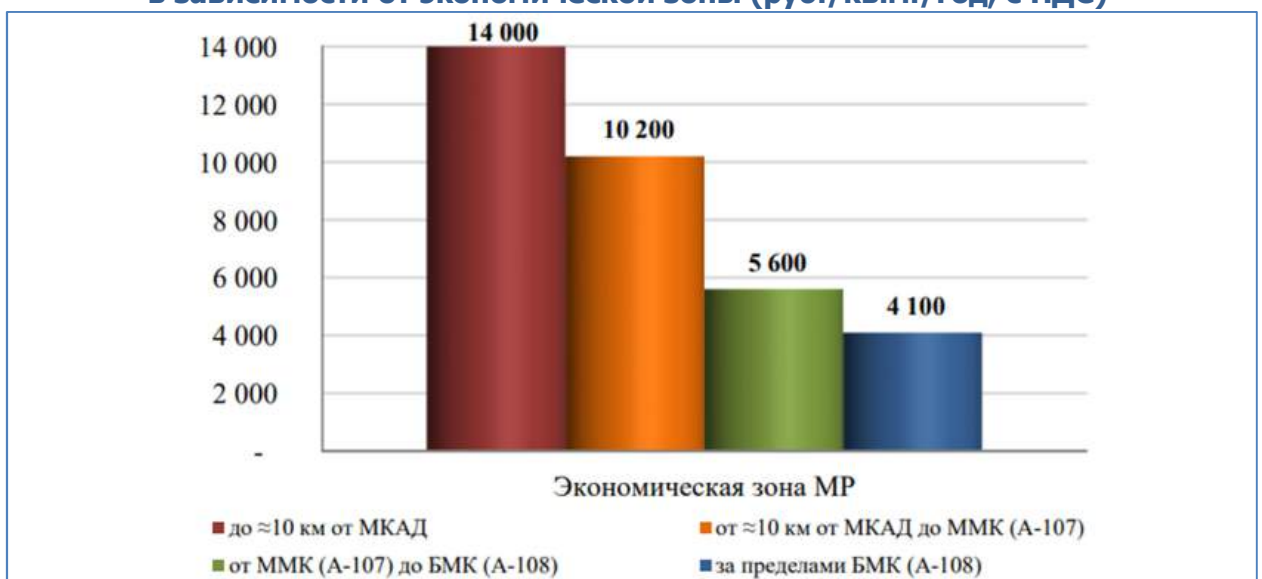
Рынок аренды производственно-складского назначения

Таблица 17. Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	13 690	9 250	5 880	4 580
Северо-восток	13 920	9 820	5 480	-
Восток	13 190	8 320	4 750	2 660
Юго-восток	13 990	9 560	4 790	4 610
Юг	14 240	11 080	5 980	4 590
Юго-запад	14 610	11 410	6 550	4 180
Запад	14 280	11 120	5 970	4 020
Северо-запад	14 040	11 350	5 780	-
Среднее значение по ЭЗ	14 000	10 200	5 600	4 100

Источник: составлено ООО «ПФК».

Рис. 18. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник: составлено ООО «ПФК».

Таблица 18. Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	14 000	10 200	5 600	4 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,14%	-45,10%	-26,79%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,14%	-60,00%	-70,71%

Источник: составлено ООО «ПФК».

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 70,71% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 19. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 600	14 030	5 880	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 600	14 000	5 480	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	1 400	12 600	4 750	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	1 200	13 100	4 790	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	1 200	14 400	5 980	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	1 200	14 400	6 550	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	1 800	16 780	5 970	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	1 300	15 000	5 780	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 400	14 300	5 600	-

Источник: составлено ООО «ПФК».

Рис. 19. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник: составлено ООО «ПФК».

Минимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Восток» на уровне: 4 750 руб./кв.м./год.

Максимальное значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «Юго-запад» на уровне: 6 550 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет 5 600 руб./кв.м./год.

7.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН

Оцениваемое здание представлено специализированным объектом недвижимого имущества вспомогательного назначения – контрольно-пропускной пункт. На рынке Московского региона отсутствуют предложения по реализации подобных объектов, так как они продаются только в составе комплексов.

7.6. Ликвидность объектов оценки

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли-продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

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

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:

Таблица 20. Ликвидность в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

В обобщающей таблице, приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными сроками оферт.

Таблица 21. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низкокласных объектов производственного и складского назначения	6	3	9
Высококласные специализированные объекты складского назначения	5	3	7

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

Сегмент рынка – здание контрольно-пропускного пункта, аналогичные объекту оценки не представлены на рынке, так как являются вспомогательными объектами и продаются/покупаются только в составе комплексов.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», так и Федеральных стандартов оценки.

Согласно ФСО III проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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.

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:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- 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;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- 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;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- 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 земельный участок 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.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками здания Объект может рассматриваться как контрольно-пропускной пункт.

8.3. Подходы к оценке

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

При определении справедливой стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральные Стандарты Оценки, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. 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:

- оценка справедливой стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- 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.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке справедливой стоимости объекта недвижимого имущества - здания.

8.3.2. 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:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объекта недвижимого имущества – здания, который представляет собой специализированный объект, предложение которых на рынке отсутствуют, КПП продаются в составе комплекса зданий.

8.3.3. 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 справедливая 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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

Применение данного подхода ограничивается возможностью объекта оценки приносить доход.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить доходный подход к оценке справедливой стоимости объекта недвижимого имущества – здания, который представляет собой специализированный объект, предложение которых на рынке отсутствуют, КПП сдаются в аренду только в составе комплекса зданий.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Методология оценки

Согласно методике затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма справедливой стоимости V_L права использования земельным участком как свободным, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

- где:
- V_{CA} – справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 - V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 - V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 - AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 - Pr – прибыль предпринимателя (инвестора), %;
 - $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости и являются аналогами стоимости нового строительства (СНС). При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.2. Определение затрат на замещение

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на замещение улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде двух основных частей:

$$V_{BR} = CCC + ДКИ,$$

- где
- CCC – сметная стоимость строительства;
 - $ДКИ$ – дополнительные косвенные издержки.

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат ($ПЗ$), накладных расходов ($НР$) и сметной прибыли ($СП$):

$$CCC = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения

$$CCC = C_{1П} \times N,$$

где $C_{1П}$ - стоимость единицы потребительских свойств;
 N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типовых объектов на условия рынка и физические различия с объектами оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

Формулу для расчета сметной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$CCC = S \times C_k$$

где S – кол-во потребительских единиц объекта (строительный объем, протяженность, площадь);
 C_k - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на выходы справочника Оценщика;

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где C_c - справочный показатель стоимости;
 SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;
 K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В качестве аналога выбран объект из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Благоустройство территории», М., КО-ИНВЕСТ, 2020 г. №ruБ3.02.010.0001 – Контрольно-пропускные пункты (проходные/КПП).

Таблица 22. Объект аналог для расчета

КОНТРОЛЬНО - ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ										Этажность: 1		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные							КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ							ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruБ3.02.010.0001 ПРОХОДНЫЕ / КПП							*до 100				Econom	РУБ. на 1 м3	10 495					
ruБ3.02.010.0002							*до 500				Econom	РУБ. на 1 м3	9 126					
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН- НИЕ, ПЕРЕ- ГОРБКИ, САНТЕХКА- БИНЫ	ПЕРЕ- КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ- ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БОСТРОИ- ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИ- ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО- НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕ- НИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛАБО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДО- ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.02.010.0001	944,5 9,00%		1364,3 13,00%	419,8 4,00%	1259,3 12,00%	839,6 8,00%		2834,2 27,00%	629,7 6,00%	209,9 2,00%	839,6 8,00%		314,8 3,00%	314,8 3,00%	419,8 4,00%	104,9 1,00%		10495,0 100,00%
ruБ3.02.010.0002	821,30 9,00%		1186,33 13,00%	365,02 4,00%	1095,07 12,00%	730,03 8,00%		2464,41 27,00%	547,53 6,00%	182,49 2,00%	730,03 8,00%		273,76 3,00%	273,76 3,00%	365,02 4,00%	91,25 1,00%		9126,00 100,00%

Источник: Справочник Оценщика КО-Инвест.

На региональное различие в уровне цен.

Регионально-климатические поправки определялись с помощью раздела 5.2 Справочника. Регионально-климатический коэффициент для Московской области составляет – 1.

На изменение цен после издания справочника

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника.

Так как оценка проводится по состоянию на 04.09.2026 г., Оценщиком дополнительно был учтен темп роста цен с 01.01.2020 г. на дату оценки.

На основании данных Росстата, на уровне индекса цен производителей на строительную продукцию для вида деятельности «Строительство жилых и нежилых зданий»⁵ для Московской области.

Табл. 23. Индексы цен производителей на строительство жилых и нежилых зданий, к декабрю предыдущего года

Наименование параметров	2020 декабрь	2021 декабрь	2022 декабрь	2023 декабрь	2024 декабрь	2025 декабрь	2026 июнь
Индексы цен производителей на строительство жилых и нежилых зданий	101,79	106,91	111,79	105,2	107,26	105,37	105,19

Источник: Росстат, данные ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>.

Табл. 24. Индексы цен производителей на строительство жилых и нежилых зданий, к предыдущему месяцу

Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Московская область	Строительство жилых и не...	январь	100.54
		февраль	100.6
		март	101.17
		апрель	100.44
		май	100.83
		июнь	101.51

Источник: Росстат, данные ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>.⁵ <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>

Для учета индекса цен за июль-август 2026 года Оценщик принял среднюю величину индекса роста цен за месяц сложившуюся по результатам 1 полугодия 2026 года в размере 1,008.

Индекс перехода от цен 01.01.2020 г. к ценам на дату оценки округленно составляет – 1,546.

Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2)

Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов.

Таблица 25. Поправка на разницу в объеме/ площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Справочник Оценщика.

Численное значение и перечень прочих поправочных коэффициентов для объекта оценки согласно Рекомендациям Справочника оценщика «Здания и сооружения агропромышленного комплекса», М., КО-ИНВЕСТ, 2020 г. № ruБЗ.02.010.0001, а также результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки как нового (по гл. 1-12 СМР) представлены в *таблице*.

Таблица 26. Расчет стоимости замещения объекта оценки

Источник информации	Расчетные значения
Номер таблицы в Сборнике	ruБЗ.02.010.0001
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	10 495,0
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	0
на различие в конструктивных решениях:	0
на отличия в решениях инженерных систем	0
Итого по 1 гр.	0
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в объеме здания	1
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,5460
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (K)	1,546
Скорректированный показатель стоимости ($S_k = (C_c + SDC) \cdot K$), руб./куб.м.	16 225,27
Площадь объекта оценки (S), кв.м.	31,70
Ориентировочная высота объекта, м	3,50
Строительный объем объекта оценки (V), куб. м.	111,0
Восстановительная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	1 801 005

Источник: справочник Ко-Инвест, расчеты Оценщика.

8.4.3. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- ✓ Экономические и политические факторы;
- ✓ Социальные и региональные факторы;
- ✓ Предпринимательский фактор;
- ✓ Фактор условий строительства.

В связи с тем, что объект оценки представлен специализированным объектом вспомогательного назначения, то Оценщик считает целесообразным принять прибыль предпринимателя равной 0.

8.4.4. Определение износа

Накопленный износ (accrued depreciation) – это величина потери справедливой стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание (сооружение) внутренних или внешних факторов.

Величина накопленного износа определяется из соотношения

$$AD = 1 - (1 - D / 100\%) \times (1 - FO / 100\%) \times (1 - EO\%) / 100,$$

- где D - физический износ, %;
 FO - функциональный износ, %;
 EO - внешний (экономический) износ, %

Определение физического износа производилось на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64).

Физический износ объекта недвижимости определяется по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times l_i,$$

- где: D - физический износ, %;
 D_{ki} - физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта;
 n - число конструкций, элементов.

Удельные веса конструктивных элементов указаны в соответствующих Сборниках УПВС.

Таблица 27. Расчет износа объекта оценки

Вид конструктивного элемента	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Расчет износа здания, %
Фундаменты	9%	15%	1,4%
Наружные стены	13%	15%	2,0%
Внутренние капитальные стены, перегородки	4%	15%	0,6%
Перекрытия	12%	15%	1,8%
Кровля	8%	20%	1,6%
Полы	6%	35%	2,1%
Проемы	27%	25%	6,8%
Отделочные работы	2%	35%	0,7%
Санитарные и электротехнические работы	11%	20%	2,2%
Разные работы	8%	25%	2,0%
Итого	100%		21%

Источник: технический паспорт.

Таким образом, общий накопленный износ объекта оценки определен на уровне - 21%.

8.4.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Справедливая стоимость объекта оценки, полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

Таблица 28. Расчет справедливой стоимости на основе затратного подхода – здание КПП

Параметр	Значение
Затраты на замещение без учета НДС, руб.	1 801 005
Накопленный износ, %	21,0%
Накопленный износ, руб.	378 211
Справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода без учета НДС (округленно), руб.	1 422 794

Источник: расчеты Оценщика.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

В связи тем, что для оценки справедливой стоимости объекта оценки был использован только один подход, то согласования результатов не требуется, в качестве справедливой стоимости объектов оценки приняты результаты, полученные на основе применения затратного подхода.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что на дату оценки справедливая стоимость объекта оценки округленно составляет:

Таблица 29. Согласование результатов оценки

Справедливая стоимость без учета НДС, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	1,0	0,0	0,0
Нежилое здание общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин	1 423 000	не применялся	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС	1 423 000 (Один миллион четыреста двадцать три тысячи) руб.		

Источник: расчеты Оценщика.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N611);
9. Иные стандарты оценки, которые приняты (или могут быть приняты) на момент проведения оценки государственными органами, а также стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики, принятые Саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик. Примененные стандарты будут указаны в Отчете об оценке.
10. Иные источники, применимые для оказания Услуг по оценке в соответствии с международными стандартами оценки.
11. Иные источники, применимые для оказания Услуг по оценке в соответствии с международными стандартами оценки.

Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы.

Методическая литература

1. 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.
2. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

Приложение 1. Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

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

Приложение 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 142
5 мая 2004 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 711082

Настоящий диплом выдан Воронцовой
Екатерине Александровне
в том, что он(а) с "1" сентября 2003 г. по "25" мая 2004 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Московском государственном
строительном университете
по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "10" июня 2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Воронцовой
Екатерины Александровны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Б.И.А.
С.И.И.

Город Москва г. 2004

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Плешкиной
(фамилия, имя, отчество)
Екатерине
Александровне

в том, что он(а) с 07^{го} июня 2010 г. по 25^{го} июня 2010 г.,
прошел(а) краткосрочное обучение в (на) государственном образовательном
учреждении высшего профессионального образования
Московском государственном строительном университете
по программе повышения квалификации
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»,
в объеме 108 часов
(количества часов)

Ректор (подпись) [подпись]
Секретарь [подпись]



Город Москва год 2010

Регистрационный номер 0006/2010

Удостоверение является государственным документом
о краткосрочном повышении квалификации

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01066
номер свидетельства

**Плешкина
Екатерина Александровна**

ИНН 501006430855

109444, Московская область, г. Москва, ул. Ташкентская, д.17, корп. 1, кв. 72
Паспорт: 4508, 457342 выдан ОВД района Соколиная гора города Москвы, код
подразделения 772-031, 17.02.2006

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350033, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкина Екатерина Александровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«03» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01016**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» июня 2018 г.

Дата составления выписки «04» июня 2018 г.

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041547-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Плешкиной Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АО-ОПЕДОН - Москва 350111, 40-13-00-070

ПОЛИС № 0991R/776/21239/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		22.12.2025 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21239/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкина Екатерина Александровна ИНН: 501006430855		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:		
 Плешкина Екатерина Александровна	 в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полежаевой Анны Евгеньевны действующего на основании Доверенности №3117/23Н от 26 июня 2023 г.		

Приложение 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ООО «УК «Джи Пи Ай»
Тел.: +7 (495) 650-7777
Эл. почта: info@ocgpi.ru
Юр. адрес: 127015, г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ
Бутырский, ул. Новодмитровская, д.2, к.1, пом. 4/10
Для почты: 127015, г. Москва, а/я 4



Исх. № б/н

от «01» сентября 2026 года

Генеральному директору
ООО «ЦНЭС»
Сергееву С.А.

Для проведения оценки нежилого здания общей площадью 31,7 кв.м., назначение контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:26:0140302:1675, расположенное по адресу: Московская обл., р-н Наро-Фоминский, гп Калинин, рп Калинин, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алексеевский» сообщает следующие сведения:

Дата постановки объекта на учет: 30.10.2017
Первоначальная стоимость: 692 882,09 руб.
Остаточная стоимость: 290 933,70 руб.

Генеральный директор

А.Н. Чугунов



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 05.05.2026, поступившего на рассмотрение 05.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
05.05.2026г. № КУВН-001/2026-61466000			
Кадастровый номер:	50:26:0140302:1675		
Номер кадастрового квартала:	50:26:0140302		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.09.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Наро-Фоминский, городское поселение Калининск, рп Калининск		
Площадь:	31.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Контрольно-Пропускной пункт (КПП)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2016		
Кадастровая стоимость, руб.:	621688.83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0140302:1205		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184799960655319104001978443

Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
05.05.2026г. № КУВН-001/2026-61466000			
Кадастровый номер: 50:26:0140302:1675			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Бибиков Сергей Михайлович, дата завершения кадастровых работ: 05.09.2017		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сладкова Диана Алиевна		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 83997148184799960655319104001978443 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАНДАРТ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6																																																																																																	
05.05.2026г. № КУВН-001/2026-61466000																																																																																																							
Кадастровый номер: 50:26:0140302:1675																																																																																																							
Здание		вид объекта недвижимости																																																																																																					
<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td colspan="5">Общество с ограниченной ответственностью "М.П.А. медицинские партнеры - Логистика", ИНН: 7714920380</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td colspan="5">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td colspan="5">Собственность 50:26:0140302:1675-50/026/2017-1 16.10.2017 22:50:10</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td colspan="5">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td colspan="5">не зарегистрировано</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Договоры участия в долевом строительстве:</td> <td></td> <td colspan="5">не зарегистрировано</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Заявленные в судебном порядке права требования:</td> <td></td> <td colspan="5">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td></td> <td colspan="5">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:</td> <td></td> <td colspan="5">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td></td> <td colspan="5">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td></td> <td colspan="5">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Провопритязания 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:</td> <td></td> <td colspan="5">отсутствуют</td> </tr> </table>								1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "М.П.А. медицинские партнеры - Логистика", ИНН: 7714920380						Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют					2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:26:0140302:1675-50/026/2017-1 16.10.2017 22:50:10					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					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 возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют					9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют					10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют					11	Провопритязания 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				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "М.П.А. медицинские партнеры - Логистика", ИНН: 7714920380																																																																																																				
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																																																																																																				
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:26:0140302:1675-50/026/2017-1 16.10.2017 22:50:10																																																																																																				
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																																																																																																				
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 возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют																																																																																																				
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют																																																																																																				
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют																																																																																																				
11	Провопритязания 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: 83997148184799960655319104001978443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССТАДСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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: 4	Всего листов выписки: 6
05.05.2026г. № КУВН-001/2026-61466000			
Кадастровый номер: 50:26:0140302:1675			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184799960655319104001978443	
Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАНТ	
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
05.05.2026г. № КУВН-001/2026-61466000				
Кадастровый номер: 50:26:0140302:1675				

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат МСК-50, зона 1									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м			Глубина, высота, м		
	X	Y					H1	H2	
1	444678.51	1343044.19	4	-	0.06		данные	данные	7
2	444680.7	1343049.59	-	-	0.06		отсутствуют	отсутствуют	данные
3	444687.04	1343047.02	-	-	0.06		отсутствуют	отсутствуют	данные
4	444684.85	1343041.62	-	-	0.06		отсутствуют	отсутствуют	данные
1	444678.51	1343044.19	-	-	0.06		отсутствуют	отсутствуют	данные
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				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818179996065531910-4001978443
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССТАНДАРТ
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6			
05.05.2026г. № КУВН-001/2026-6146000									
Кадастровый номер: 50:26:0140302:1675									
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства									
Система координат МСК-50, зона 1									
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		N1	N2				
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: 83997148184799960655319104001978443	
		Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТР	
		Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	