ООО ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ «АКТИВ»
ИНН 7718907711, 107564, город
Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4
Тел.: +7 (919) 101-54-92, e-mail: T5555r@yandex.ru

ОТЧЕТ № 1050-03/2026

Об оценке рыночной стоимости коммерческих помещений, расположенных по адресу: город Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1, и коммерческих помещений, расположенных по адресу: город Москва, ул. Искры, д. 1

Заказчик:	АО «ИНЖТОРГСТРОЙ»
Основание для оценки:	Договор № 1050-03/2026 от 17.03.2026г.
Дата оценки:	17.03.2026г.
Дата составления:	02.04.2026г.

2026
Москва

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1050-03/2026
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

г. Москва 02.04.2026г.

В соответствии с договором на выполнение работ по оценке № 1050-03/2026 от 17 марта 2026 года оценщик ООО ЦПО «Актив» произвел оценку рыночной стоимости коммерческих помещений, расположенных по адресу: город Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1 и коммерческих помещений, расположенных по адресу: город Москва, ул. Искры, д. 1.

Оценка проведена по состоянию на 17.03.2026г. Исследования и анализ, приведенные в отчете с 17.03.2026г. по 02.04.2026г.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость коммерческих помещений, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1 и коммерческих помещений, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Искры, д. 1, по состоянию на 17.03.2026г., округленно составляет (без НДС):

№ пп	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м. общ	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1, ком.19.	1	80,50	94,9	77:02:0015003:5588	23 209 906
	г.Москва. ул.Искры, д.1, пом.1 ком.16,17,18	1	14,40		77:02:0015003:5587	4 151 834
	ИТОГО					**27 361 740**
2	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.17	1	77,30	90,20	77:02:0010015:3359	22 287 276
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.19	1	3,10		77:02:0010015:3352	893 798
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.20	1	3,00		77:02:0010015:3353	864 965
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.1	1	6,80		77:02:0010015:3356	1 960 588
	ИТОГО					**26 006 628**
3	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.24	1	67,70	92,3	77:02:0010015:3355	19 519 387
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.23	1	6,40		77:02:0010015:3354	1 845 260
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22	1	6,70		77:02:0010015:3358	1 931 756
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2А.	1	11,5		77:02:0010015:3357	3 315 703
	ИТОГО					**26 612 106**
4	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.10	1	58,3	91,10	77:02:0010015:3349	16 809 162
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.11	1	23,30		77:02:0010015:3350	6 717 898
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.12,13,14	1	9,5		77:02:0010015:3351	2 739 057
	ИТОГО					**26 266 117**
5	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.6	1	19,00	44,10	77:02:0010015:3347	5 478 114

	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.5	1	15,00		77:02:0010015:3361	4 324 827
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.8,9	1	10,10		77:02:0010015:3348	2 912 050
	ИТОГО					**12 714 992**

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор ООО ЦПО «Актив» **Минасов О.Ю.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ. 8
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНИМОСТИ 13
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14
6.1. Сведения о заказчике оценки 14
6.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора 14
6.3. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика 14
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 16
8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 18
8.1 Описание объекта оценки 18
8.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки
8.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные……. характеристики объекта оценки 23
9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 24
9.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 24
9.2. Определение сегмента, к которому относится объект оценки 31
9.3. Анализ рынка объекта оценки 32
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 40
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 41
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 43
11. ..... ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 44
11.1 Основные этапы процесса оценки 44
11.2 Выбор подходов к оценке 44
12 ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ 51
13. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ 57
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 65
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 67
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ 68
17. ПРИЛОЖЕНИЯ 69

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<table>
<tr><th>Параметр</th><th>Значение</th></tr>
<tr><td>Основание для проведения оценки</td><td>Договор на выполнение работ по оценке № 1050-03/2026 от 17 марта 2026 года, заключенный между АО «ИНЖТОРГСТРОЙ» (Заказчик) и ООО ЦПО «Актив» (Исполнитель).</td></tr>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Коммерческие помещения, расположенные по адресу: город Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1 и коммерческие помещения, расположенные по адресу: город Москва, ул. Искры, д. 1
<table>
<tr><th>№ пп</th><th>Адрес</th><th>Этаж</th><th>Площадь, кв.м.</th><th>Площадь, кв.м. общ</th><th>Кадастровый номер</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1, ком.19.</td><td>1</td><td>80,50</td><td rowspan="2">94,9</td><td>77:02:0015003:5588</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Искры, д.1, пом.1 ком.16,17,18</td><td>1</td><td>14,40</td><td>77:02:0015003:5587</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">2</td><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.17</td><td>1</td><td>77,30</td><td rowspan="5">90,20</td><td>77:02:0010015:3359</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.19</td><td>1</td><td>3,10</td><td>77:02:0010015:3352</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.20</td><td>1</td><td>3,00</td><td>77:02:0010015:3353</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.1</td><td>1</td><td rowspan="2">6,80</td><td rowspan="2">77:02:0010015:3356</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.24</td><td>1</td><td>67,70</td><td rowspan="4">92,3</td><td>77:02:0010015:3355</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.23</td><td>1</td><td>6,40</td><td>77:02:0010015:3354</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22</td><td>1</td><td>6,70</td><td>77:02:0010015:3358</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2А.</td><td>1</td><td>11,5</td><td>77:02:0010015:3357</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">4</td><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.10</td><td>1</td><td>58,3</td><td rowspan="3">91,10</td><td>77:02:0010015:3349</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.11</td><td>1</td><td>23,30</td><td>77:02:0010015:3350</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.12,13,14</td><td>1</td><td>9,5</td><td>77:02:0010015:3351</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">5</td><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.6</td><td>1</td><td>19,00</td><td rowspan="3">44,10</td><td>77:02:0010015:3347</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.5</td><td>1</td><td>15,00</td><td>77:02:0010015:3361</td></tr>
<tr><td>г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.8,9</td><td>1</td><td>10,10</td><td>77:02:0010015:3348</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</td><td>Право собственности
Обременения, Ипотека:
Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3347-77/051/2025-5
Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства.
Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3348-77/051/2025-5
Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства.</td></tr>
</table>

	Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3349-77/051/2025-5 Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3350-77/051/2025-5 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3351-77/051/2025-5 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3352-77/051/2025-3 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3353-77/051/2025-5 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3354-77/051/2025-5 Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3355-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3356-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0015003:3357-77/051/2025-1 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3358-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3359-77/051/2025-4 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3361-77/051/2025-4 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0015003:5587-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0015003:5588-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека.
Правообладатель	ООО «"ИНТЕРКОМ»
Дата осмотра	Дата осмотра 17.03.2026г. Отделка принимается как состояние «без отделки»; Ограничение – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована в случае различия фактического состояния и допущенного.
Дата оценки	17.03.2026г.
Период проведения оценки	с 17.03.2026г. по 02.04.2026г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах, указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета. • Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. • Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.
Результаты оценки с ценами за кв. м, полученные при применении различных подходов к оценке	• Сравнительный подход: 258 701 руб/кв.м. (без НДС); • Доходный подход: 240 814 руб/кв.м. (без НДС); • Затратный подход: не применялся.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

№ пп	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м. общ	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1, ком.19.	1	80,50	94,9	77:02:0015003:5588	23 209 906
	г.Москва. ул.Искры, д.1, пом.1 ком.16,17,18	1	14,40		77:02:0015003:5587	4 151 834
	ИТОГО					**27 361 740**
2	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.17	1	77,30	90,20	77:02:0010015:3359	22 287 276

	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.19	1	3,10		77:02:0010015:3352	893 798
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.20	1	3,00		77:02:0010015:3353	864 965
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.1	1	6,80		77:02:0010015:3356	1 960 588
	ИТОГО					**26 006 628**
3	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.24	1	67,70	92,3	77:02:0010015:3355	19 519 387
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.23	1	6,40		77:02:0010015:3354	1 845 260
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22	1	6,70		77:02:0010015:3358	1 931 756
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2А.	1	11,5		77:02:0010015:3357	
	ИТОГО					**26 612 106**
4	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.10	1	58,3	91,10	77:02:0010015:3349	16 809 162
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.11	1	23,30		77:02:0010015:3350	6 717 898
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.12,13,14	1	9,5		77:02:0010015:335	2 739 057
	ИТОГО					**26 266 117**
5	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.6	1	19,00	44,10	77:02:0010015:3347	5 478 114
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.5	1	15,00		77:02:0010015:3361	4 324 827
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.8,9	1	10,10		77:02:0010015:3348	2 912 050
	ИТОГО					**12 714 992**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Коммерческие помещения, расположенные по адресу: город Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1 и коммерческие помещения, расположенные по адресу: город Москва, ул. Искры, д. 1

№ пп	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м. общ	Кадастровый номер
1	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1, ком.19.	1	80,50	94,9	77:02:0015003:5588
	г.Москва. ул.Искры, д.1, пом.1 ком.16,17,18	1	14,40		77:02:0015003:5587
2	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.17	1	77,30	90,20	77:02:0010015:3359
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.19	1	3,10		77:02:0010015:3352
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.20	1	3,00		77:02:0010015:3353
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.1	1	6,80		77:02:0010015:3356
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2	1			
3	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.24	1	67,70	92,3	77:02:0010015:3355
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.23	1	6,40		77:02:0010015:3354
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22	1	6,70		77:02:0010015:3358
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2А	1	11,5		77:02:0010015:3357
4	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.10	1	58,3	91,10	77:02:0010015:3349
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.11	1	23,30		77:02:0010015:3350
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.12,13,14	1	9,5		77:02:0010015:3351
5	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.6	1	19,00	44,10	77:02:0010015:3347
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.5	1	15,00		77:02:0010015:3361
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.8,9	1	10,10		77:02:0010015:3348

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки приведен в разделе 8.2 настоящего Отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 8 настоящего Отчета. Копии правоустанавливающих документов см. в Приложении к отчету.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Обременения Ипотека:
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «"ИНТЕРКОМ»
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость Под рыночной стоимостью в настоящем отчете Оценщик понимает следующее: Рыночная стоимость — это «наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме». Аналогичное определение содержится в Федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
Текущее использование	По назначению
Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики	ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302878 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303412 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303318 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302631 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302916 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303217 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303441 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302914 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303313 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302807 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303118 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302687 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302998 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303352 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303529 от 19.09.2025г. ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303495 от 19.09.2025г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для использования в положениях о торгах (установления начальной цены продажи)
Дата осмотра объекта оценки	Дата осмотра 17.03.2026г. Ограничение – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована в случае различия фактического состояния и допущенного.
Дата оценки	17.03.2026г.
Срок проведения оценки	с 17.03.2026г. по 02.04.2026г
Форма отчета	Письменная, полный отчет

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Применяемые стандарты оценки	в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Не привлекались
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения в п. 4 настоящего отчета

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача *первого* этапа в процессе оценки - определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта недвижимости и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На *втором* этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта недвижимости, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки заключается в расчете стоимости объекта и методическом обосновании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.п.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объекта недвижимости;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- выбор подходов к оценке стоимости;
- анализ возможных вариантов с целью нахождения наиболее эффективного использования объекта;
- определение рыночной стоимости объекта недвижимости;
- составление письменного отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

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

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Осмотр проводился Дата осмотра 17.03.2026г., состояние внутренней отделки принимается как без отделки.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНИМОСТИ

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Использованы также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

Общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1. Сведения о заказчике оценки

Заказчик	
Полное наименование заказчика	Акционерное общество «ИНЖТОРГСТРОЙ»
Реквизиты	Адрес места нахождения: 119048, г. Москва, ул. Ефремова, д.8 ИНН 7708169536, ОГРН 1027700327456, Р/с 40702810999007000402 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» К/с 30101810100000000787 БИК 044525787

6.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Оценщик	
Ф.И.О.	Балаян Дмитрий Олегович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой Организации Ассоциации Оценщиков (СМАО), регистрационный номер 1299 от 27 декабря 2007 г. (местонахождение: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж)
Сведения о страховании гражданской ответственности	РАО СК «Росгосстрах» • Договор страхования профессиональной ответственности оценщика на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Полис 669/2025/СП134/765 от 05.03.2025 г. сроком действия с 02.04.2025г. по 01.04.2026г. • Договор страхования профессиональной ответственности оценщика на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Полис 1238/2026/СП134/765 от 05.03.2026 г. сроком действия с 02.04.2026г. по 01.04.2027г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года
Место нахождения оценщика	Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4
Контактные данные оценщика	Тел.: +7 (919) 101-54-92 Почтовый адрес: Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4 e-mail: T5555r@yandex.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения.	1127747086499 дата присвоения – 26.10.2012 г.
Адрес местонахождения	Москва, Краснобогатырская ул, д.38 стр. 2, помещ. 1н/4
Сведения о страховании гражданской ответственности	РАО СК «Росгосстрах». Договор страхования профессиональной ответственности оценщика на сумму 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей. Полис 1141/2025/СП134/765 от 30.12.2025 г. сроком действия с 12.02.2026г по 11.02.2027г.
Иные организации и специалисты не привлекались	

6.3. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик 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 денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.

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

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

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

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину рыночной стоимости объекта недвижимости.

12. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете

на других вычислительных устройствах.

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

14. Объект оценки оценивались исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.

15. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.

17. Оценщиком не производились обмеры объекта недвижимости. Все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Использованные в отчете исходные данные, соответствуют данным, предоставленным Заказчиком.

18. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

19. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

20. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

8.1 Описание объекта оценки

Согласно Заданию на оценку объектом оценки является коммерческие помещения, расположенные по адресу: город Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1 и коммерческие помещения, расположенные по адресу: город Москва, ул. Искры, д. 1

Состав объекта оценки

Табл. Состав объекта оценки

№ пп	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м. общ	Кадастровый номер
1	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1, ком.19.	1	80,50	94,9	77:02:0015003:5588
	г.Москва. ул.Искры, д.1, пом.1 ком.16,17,18	1	14,40		77:02:0015003:5587
2	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.17	1	77,30	90,20	77:02:0010015:3359
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.19	1	3,10		77:02:0010015:3352
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.20	1	3,00		77:02:0010015:3353
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.1	1	6,80		77:02:0010015:3356
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2	1			
3	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.24	1	67,70	92,3	77:02:0010015:3355
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.23	1	6,40		77:02:0010015:3354
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22	1	6,70		77:02:0010015:3358
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2А	1	11,50		77:02:0010015:3357
4	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.10	1	58,3	91,10	77:02:0010015:3349
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.11	1	23,30		77:02:0010015:3350
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.12,13,14	1	9,5		77:02:0010015:3351
5	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.6	1	19,00	44,10	77:02:0010015:3347
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.5	1	15,00		77:02:0010015:3361
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.8,9	1	10,10		77:02:0010015:3348

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки.

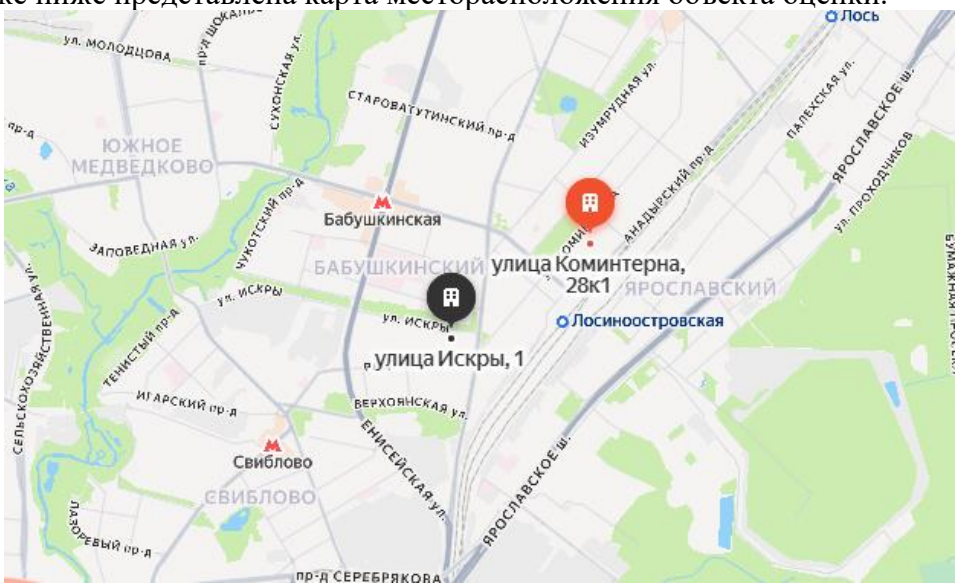


Рис. 1 Местоположение объектов на карте г. Москва (http://maps.yandex.ru)

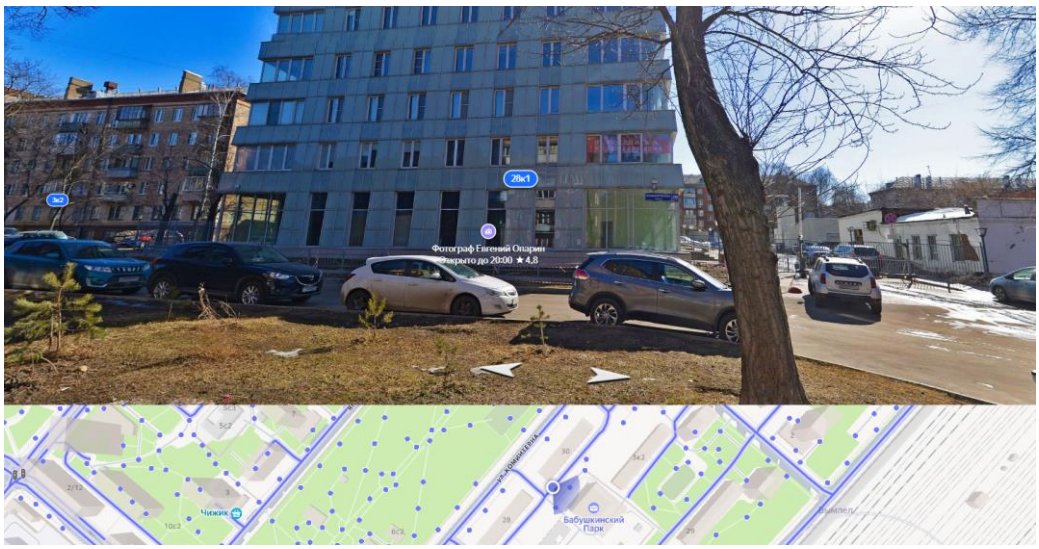


Рис. 2 Панорамный вид объекта по ул. Коминтерна (http://maps.yandex.ru)

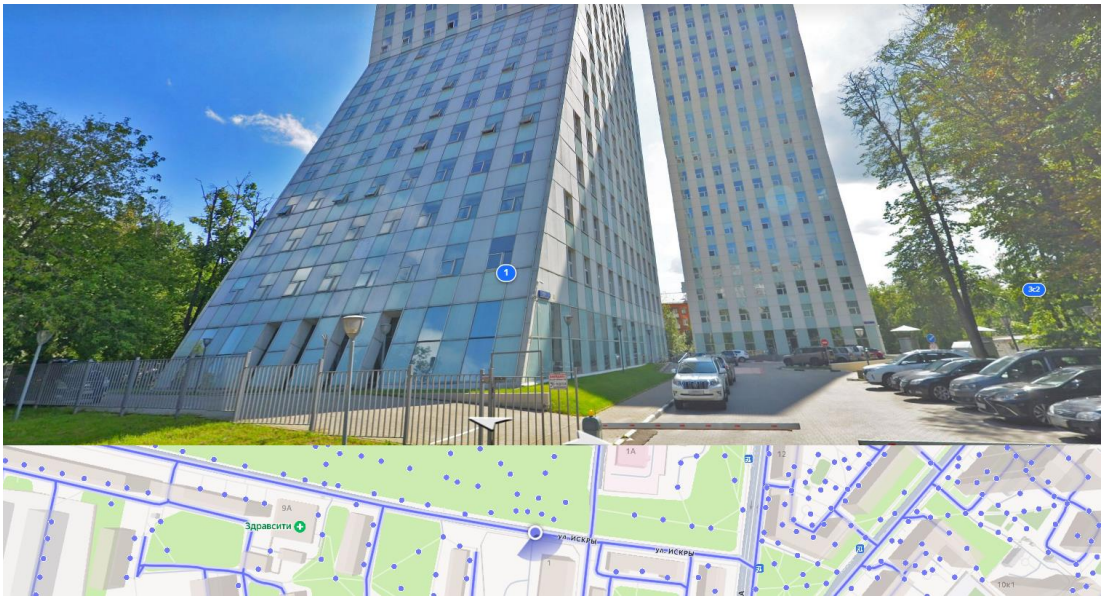


Рис. 3 Панорамный вид объекта по ул. Искры (http://maps.yandex.ru)

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 274 285 человек (2025), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению. По данным ООН, является лучшим городом мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. История города насчитывает, по меньшей мере, 878 лет: первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных

городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов был включён в состав Москвы и утратил свой статус.

Москва — популярный туристический центр. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 году город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год), а также 6-е место в рейтинге инновационной привлекательности мировых городов от Высшей школы экономики.

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов. Код ОКАТО — 45 280 000 000.

На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московской и Октябрьской железных дорог, МЦД D2, D3 и D4, Московского центрального кольца, а также до 2025 года в округе располагались станции линии Московского монорельса.

Бабушкинский район — район в Северо-Восточном административном округе города Москвы, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Бабушкинский.

Территория района — 507 га. Население — 88 627 чел. (2024).

Лосиноостровский район — район в Москве, расположенный в Северо-Восточном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Лосиноостровский.

Название района происходит от станции Лосиноостровская (а той, в свою очередь, восходит к Лосиному Острову, не граничащему с нынешним Лосиноостровским районом и находящемуся восточнее его).

Население — 83 136 чел. (2024).

Улица Коминтерна — улица на северо-востоке Москвы, проходит через Бабушкинский и Лосиноостровский районы Северо-восточного административного округа. Находится между улицей Лётчика Бабушкина и Минусинской улицей. Названа в честь Коммунистического Интернационала.

Улица Искры (правильнее по нормам русского языка — улица «Искры») — улица на северо-востоке Москвы в Бабушкинском районе Северо-восточного административного округа, начинается от улицы Лётчика Бабушкина.

Источники информации:

1. *https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва*
2. *https://ru.wikipedia.org/wiki/Северо-Восточный_административный_округ*
3. *https://ru.wikipedia.org/wiki/Бабушкинский_район_(Москва)*
4. *https://ru.wikipedia.org/wiki/Лосиноостровский_район*
5. *https://ru.wikipedia.org/wiki/Улица_Коминтерна_(Москва)*
6. *https://ru.wikipedia.org/wiki/Улица_Искры_(Москва)*

8.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данная информация была получена из документов, находящиеся в материалах дела.

Табл. Характеристики объекта-оценки

1. Описание дома и м/м	
Адрес	город Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Год постройки	2014
Количество этажей	23 этажа, в том числе 1 подземный. -1 этаж расположение Объекта оценки
Тип дома	Многоквартирный
Материал несущих стен	Монолитный
Физический износ здания (согласно расчетам Оценщика)	7,3% Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: И(%) = ЭВ/ЭЖ х 100, где: ЭВ - эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта. Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.Я[1]. Расчет: (2025 – 2014)/150*100=7,3%
Состояние дома	Хорошее
Внутренняя отделка	Простая
Коммуникации	Нет данных
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:	Дом, в котором находится объект оценки, не стоит на учёте по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Ипотека
Субъект права	ООО «ИНТЕРКОМ»
2. Описание дома и м/м	
Адрес	город Москва, ул. Искры, д. 1, м/м 295
Год постройки	2014
Количество этажей	18 этажей, в том числе 2 подземных. -2 этаж расположение Объекта оценки
Тип дома	Многоквартирный
Материал несущих стен	Панельный
Физический износ здания (согласно расчетам Оценщика)	7,3% Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле: И(%) = ЭВ/ЭЖ х 100, где: ЭВ - эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта. Типичный срок экономической жизни здания определялся по методике Кузина Н.Я[2]. Расчет: (2025 – 2014)/100*100=7,3%
Состояние дома	Хорошее
Внутренняя отделка	Простая
Коммуникации	Нет данных

[1] Кузин Н.Я., Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. М.: Издательство Ассоциация строительных вузов, 1998

[2] Кузин Н.Я., Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. М.: Издательство Ассоциация строительных вузов, 1998

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:	Дом, в котором находится объект оценки, не стоит на учёте по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3347-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3348-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3349-77/051/2025-5 Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3350-77/051/2025-5 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3351-77/051/2025-5 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3352-77/051/2025-3 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3353-77/051/2025-5 Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3354-77/051/2025-5 Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3355-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3356-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0015003:3357-77/051/2025-1 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3358-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3359-77/051/2025-4 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0010015:3361-77/051/2025-4 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0015003:5587-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека. Регистрация № 77:02:0015003:5588-77/051/2025-5 Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства. Ограничения: Ипотека.
Субъект права	ООО «ИНТЕРКОМ»

Источники информации: https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=265036
https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=265047

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не имеются.

Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость отсутствует. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на итоговую величину рыночной стоимости.

Классификация состояния объектов недвижимости

В настоящем Отчете для характеристики состояния объекта оценки приняты следующее состояние: без отделки, рабочее состояние

Таблица: классификация состояния

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,40	1,74	1,55
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,36	1,26
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,74	0,87	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,37	1,71	1,53
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,15	1,34	1,24
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,92	0,83

СтатРиелт 01.07.2025

Источник: Сборник корректировок рыночных данных СтатРиэлт-2025 от 01.07.2025г.

8.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (согласно ФСО 3, раздела III, п. 10 и раздела IV п. 12). Основными источниками информации являлись:

ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302878 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303412 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303318 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302631 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302916 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303217 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303441 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302914 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303313 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302807 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303118 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302687 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177302998 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303352 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303529 от 19.09.2025г.
ЕГРН № КУВИ-001/2025-177303495 от 19.09.2025г.

9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В связи с тем, что тенденции рынка купли-продажи жилой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки. Также Оценщиком был проанализирован рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-дек 25/24		24/23	23/22	22/21
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	**213,52**	+1,0 (предв. оценка)	+4,3	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	**26,3** (янв-сент)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		25/24		24/23	23/22
		физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс	+1,4	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс	+1,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	**10,6**	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	**18,8**	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	**175,9**	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	**134,5**	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.	**41,4**	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.	**6,8**	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.	**4,6**	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.	**14,5**	+34,3	Нет данных	Нет данных
	- учебных, млн. кв.м.	**4,8**	-25,0	Нет данных	Нет данных
	здравоохранения, млн. кв.м.	**1,4**	-12,5	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	**5537,8**	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	**524,9**	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	**61,3**	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	**4,3**	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	**19,9**	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %				
	- промышленная		+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+8,7	+9,5	+5,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

			25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.12.25,** млрд.руб.	**35,9**	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	**20,5**	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	**0,2**	в 2,1 раза	+47,2	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.12.25,** трлн.руб..	**144,4**	+7,2	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	**394,0**	+15,7	-7,8	-1,1

17.	Международные резервы России (ЗВР), на **20.02.26**г:, млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	**769,1**	**+25,6**	**+2,0**	**-1,7**
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-**ноябрь 2025** года, трлн.руб.	**-4,86**	в **2,5** раза		
19.	Государственный внешний долг, на **01.02.26**г., млрд. долл. США	**62,0**	**+18,3**	**-2,3**	**0.0**
20.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	**18,7** млрд. долл. США за 9 мес 25г			

	Другие показатели	04.03.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	Ключевая ставка ЦБР с **16.02.26**г., %	**15,5**	**21,0**	**6,25**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**77,61**	**85,75**	**61,91**
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	**81,74**	**87,0**	**68,36**

Состояние и перспективы российской экономики

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

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России

реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также – отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научнотехнических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113) (см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации

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

- новых квартир - на 7,1%,

- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует

восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источник информации: https://statrielt.ru/downloads/2026-01.pdf
https://statrielt.ru/downloads/2026-02.pdf

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Динамика ВРП Москвы

В 2023 году ВРП Москвы вырос на **7,9%**, ВВП России – на **4,1%**.

По предварительной оценке, **в 2024 году** ВРП Москвы вырос на **5,5%**, ВВП России – на **4,9%**.

Динамика экономического роста в Москве с 2020 года выше, чем в России, за счет диверсификации столичной экономики и более мощного, чем у регионов, бюджетного стимула для финансирования инвестиций в развитие.

Прирост ВВП России и ВРП Москвы в 2006-2026 гг., *в постоянных ценах, в % к предыдущему году*



* По Москве: 2024 г. – оценка ДЭПиР (по состоянию на август 2025 г.), 2025-2026 гг. – прогноз СЭР Москвы (сентябрь 2025 г.).
По РФ: 2025 г. – оценка Росстата (по состоянию на февраль 2026 г.), 2026 г. – прогноз от МЭР (сентябрь 2025 г.).

2004 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 (оценка)* 2025 (оценка)* 2026 (прогноз)*

25

Источник: Росстат, Минэкономразвития РФ, ДЭПиР

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

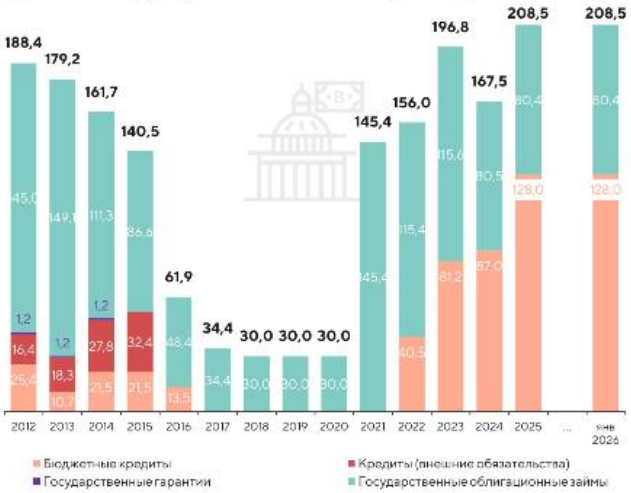
Государственный долг и бюджет Москвы

- **Госдолг Москвы** на 1 февраля 2026 г. составил **208,5 млрд руб.**
- По оперативным данным на 1 февраля 2026 г. **доходы** бюджета Москвы составили **248,2 млрд руб.**, что **на 1,9%** меньше значения АППГ.
- **Расходы** выросли за год **на 36,7%** и составили **285,6 млрд руб.**
- **Дефицит** бюджета составил **37,4 млрд руб.** (на 1 февраля 2025 г. профицит в размере 44,0 млрд руб.).

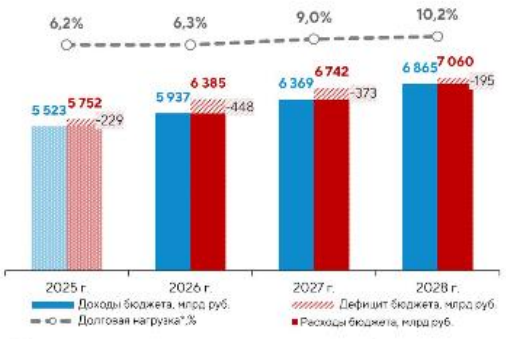
Исполнение бюджета Москвы на дату, *млрд руб.*



Динамика и структура госдолга Москвы на конец периода, млрд руб.



Показатели бюджета Москвы и долговой нагрузки на 2025 г. и плановый период 2026-2028 гг.



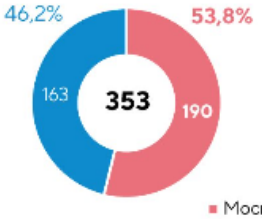
* Отношение предельного накопленного долга к доходам бюджета

26

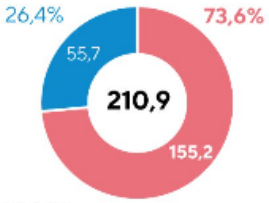
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Кредитные организации Москвы

Количество КО, *ед.*
на 1 февраля 2026 г.



Активы КО, *трлн руб.*
на 1 января 2026 г.



■ Москва ■ Другие регионы

- На 1 февраля 2026 г. **количество кредитных организаций (КО)** Москвы составило **190 ед.** Доля Москвы в общем числе КО России составила 53,8%.
- На 1 января 2026 г. **активы кредитных организаций Москвы** составляли **155,2 трлн руб.** Доля Москвы в активах кредитных организаций России составляет 73,6%.
- По состоянию на 7 октября 2025 г., 9 из 12 банков из перечня системно значимых кредитных организаций составляли банки Москвы.

Справочно: с 1 марта 2022 г. в связи с ограничением публикации отчетности кредитных организаций и чувствительной информации о состоянии банковского сектора, ЦБ РФ частично приостанавливал периодическое размещение региональной месячной информации об активах банков

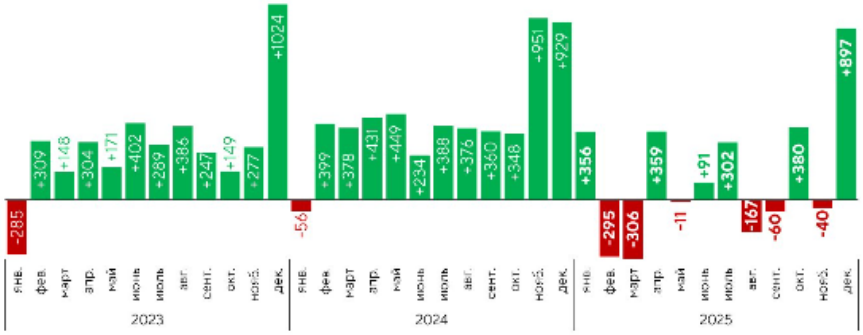
Количество и активы кредитных организаций в Москве,
на конец периода



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Вклады и депозиты

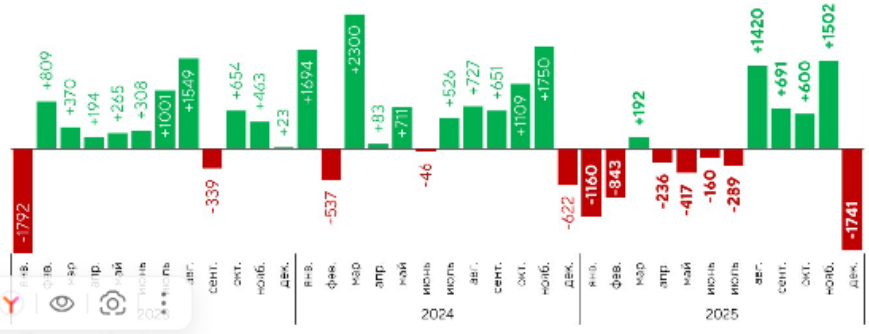
Вклады (депозиты) физлиц на конец периода, с учетом средств на счетах эскроу,
прирост к предыдущему месяцу, млрд руб.



По состоянию на 1 января 2026 г. объем **вкладов и депозитов физических лиц** (включая средства на счетах эскроу) **вырос на 6,6%** к АППГ и составил **24,5 трлн руб.** (+8,3% – в рублях, -9,1% – в валюте).

*Вклады и депозиты населения **в декабре 2025 г. выросли на 3,8% за месяц** (после -0,2% месяцем ранее), что в значительной степени обусловлено сезонными социальными выплатами и премиями по итогам года, а также переносом части выплат с января 2026 г.*

Депозиты юридических лиц и средства ИП на конец периода,
прирост к предыдущему месяцу, млрд руб.



По состоянию на 1 января 2026 г. объем **средств на депозитах юридических лиц и ИП сократился на 1,3%** к АППГ и составил **33,2 трлн руб.** (+1,3% – в рублях, -9,7% – в валюте).

*Депозиты юрлиц и ИП **в декабре 2025 г. сократились на 5,0% за месяц.** Средства в рублях за месяц снизились на 7,7%, в валюте – выросли на 6,1%, вероятно на фоне роста поступлений от экспортной выручки в конце года.*

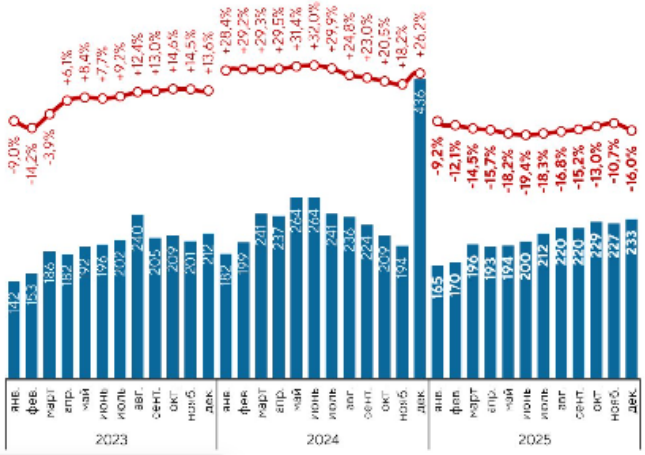
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Потребительское кредитование

В 2025 г. объем выданных физическим лицам **потребительских кредитов** составил **2,46 трлн руб.**, что **на 16,0% меньше**, чем в 2024 г.

В декабре 2025 г. за месяц *объем выданных потребительских кредитов* ***вырос на 2,7%*** *(после -0,9% месяцем ранее), вероятно на фоне высокой потребительской активности перед новогодними праздниками и некоторым смягчением денежно-кредитных условий. Давление на потребительское кредитование оказывало ужесточение банками стандартов выдач, а также сохраняющиеся высокие ставки по кредитам.*

Объем выданных потребительских кредитов физлицам, *за период, млрд руб.*

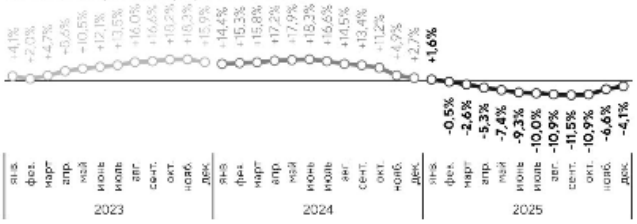


Объем выданных потребительских кредитов за период, млрд руб.
Накопленным итогом, прирост к АППГ в %

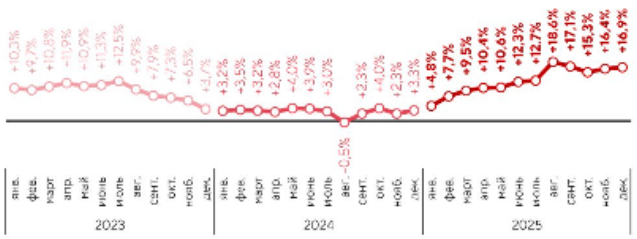
Задолженность населения по потребительским кредитам на 1 января 2026 г. **снизилась на 4,1%** относительно АППГ и составила **1,62 трлн руб.**

Просроченная задолженность населения по потребительским кредитам на 1 января 2026 г. **выросла на 16,9%** относительно АППГ и составила **126,9 млрд руб.** (7,8% от общей задолженности).

Задолженность физлиц по потребительским кредитам, *на конец периода, прирост в % к АППГ*



Просроченная задолженность физлиц по потребительским кредитам, *на конец периода, прирост в % к АППГ*



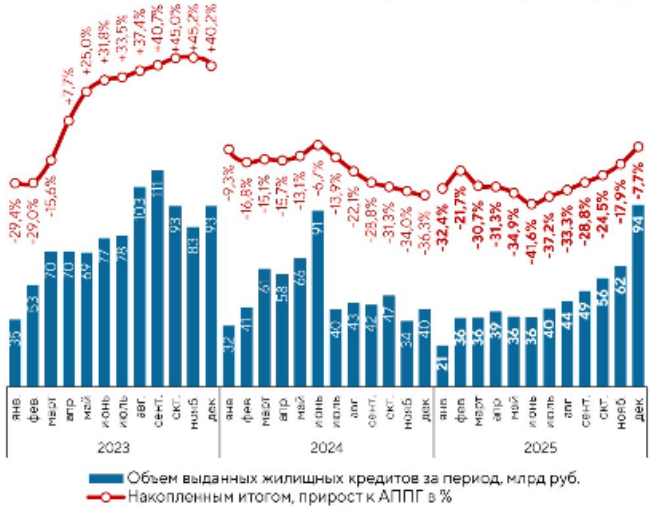
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Жилищное кредитование

В 2025 г. объем выданных **жилищных кредитов** составил **550,3 млрд руб.**, что на **7,7% меньше**, чем в 2024 г. Основную долю выдач по-прежнему составляет «Семейная ипотека».

В декабре 2025 г. *объем выданных жилищных кредитов* ***вырос за месяц на 50,6%*** *(после +11,2% месяцем ранее). Ускорение кредитования связано с анонсированным изменением условий по льготным программам, в том числе по наиболее востребованной «Семейной ипотеке» и новостями о возможном дополнительном ужесточении условий программы. Поддержку спросу также оказывало снижение средней ставки по жилищным кредитам за месяц.*

Объем выданных жилищных кредитов физлицам, *за период, млрд руб.*

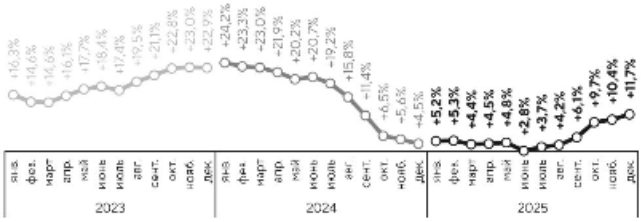


Объем выданных жилищных кредитов за период, млрд руб.
Накопленным итогом, прирост к АППГ в %

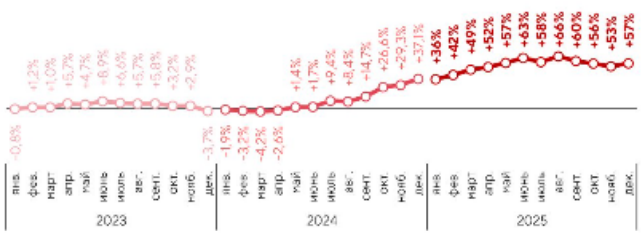
Задолженность населения по жилищным кредитам по состоянию на 1 января 2026 г. **выросла на 11,7%** относительно АППГ и составила **2,79 трлн руб.**

Просроченная задолженность населения по жилищным кредитам на 1 января 2026 г. **выросла на 56,7%** относительно АППГ и составила **25,8 млрд руб.** (0,9% от общей задолженности).

Задолженность по жилищным кредитам, *на конец периода, прирост в % к АППГ*



Просроченная задолженность по жилищным кредитам, *на конец периода, прирост в % к АППГ*



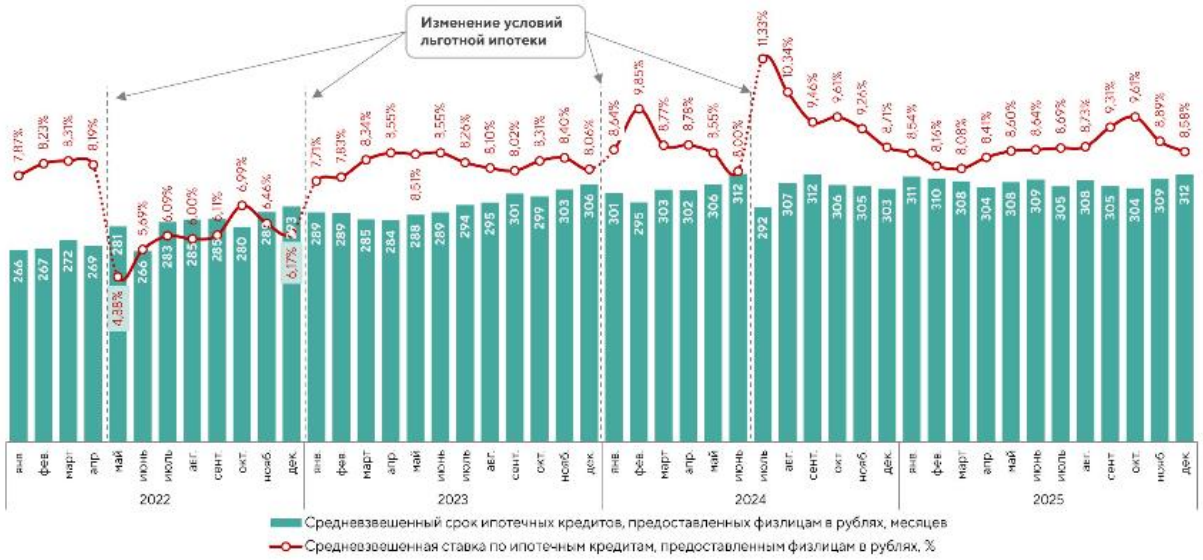
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Условия ипотечного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в Москве **в декабре 2025 г.** составила **8,58%** (8,71% - в декабре 2024 г.).
Средневзвешенный срок ипотечных кредитов в Москве **в декабре 2025 г.** вырос за год с 303 до **312 месяцев (26 лет)**.

*Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам **в декабре 2025 г. снизилась на 0,31 п.п.** за месяц, в том числе на фоне снижения ключевой ставки в декабре 2025 г., а также вследствие увеличения доли выдач по льготным программам с более низкими ставками — на фоне повышенного спроса перед ужесточением условий «Семейной ипотеки».*

Средневзвешенный срок и ставка по ипотечным кредитам в Москве



31

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Кредитование юридических лиц и ИП

В 2025 г. **юридическим лицам и ИП** было выдано кредитов **на 7,5% меньше**, чем в 2024 г., объем составил **38,3 трлн руб.**

***В декабре 2025 г.** объем кредитов юрлицам и ИП **за месяц вырос на 45,2%** (после -34,7% месяцем ранее) в основном за счет небанковского финансового сектора, операций с недвижимым имуществом и торговли. Поддержку кредитованию юрлиц и ИП оказало снижение ставок по корпоративным кредитам, как краткосрочных, так и долгосрочных. При этом месячная динамика в декабре 2025 г. могла усиливаться за счет особенностей структуры отдельных крупных сделок.*

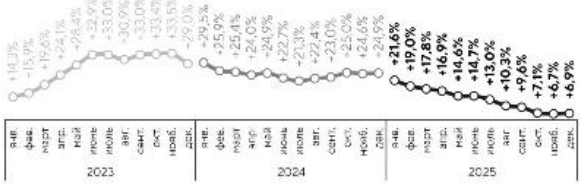
Объем выданных кредитов юридическим лицам и ИП,
на конец периода



Задолженность по кредитам юрлиц и ИП на 1 января 2026 г. **выросла на 6,9%** относительно АППГ и составила **33,5 трлн руб.**

Просроченная задолженность на 1 января 2026 г. **снизилась на 0,1%** относительно АППГ и составила **1,57 трлн руб.** (4,7% от общей задолженности).

Задолженность по кредитам, выданным юрлицам и ИП,
на конец периода, прирост в % к АППГ



Просроченная задолженность по кредитам, выданным юрлицам и ИП, *на конец периода, прирост в % к АППГ*



32

Источник: Банк России

Источник информации: https://ac.mos.ru/analytics/macroeconomics-and-finance-review/#analytics-popup-4KKBVZ-415Q

9.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

- земельные участки;

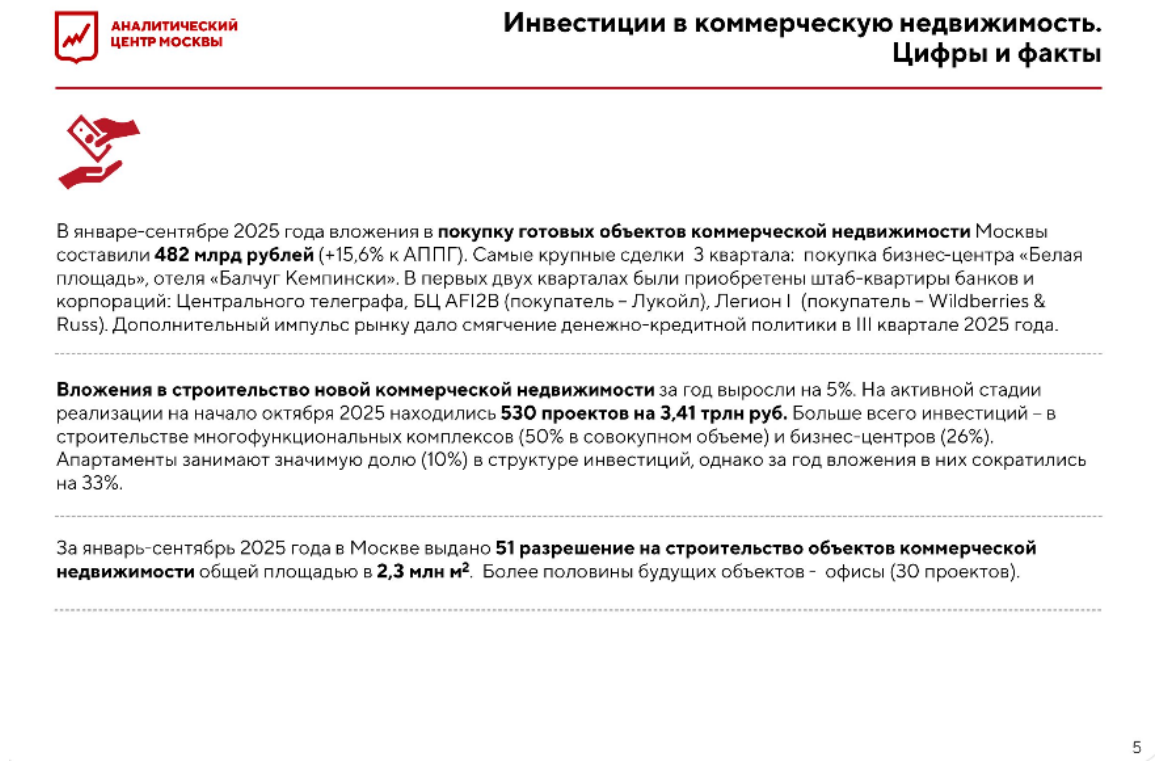
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Оцениваемый объект представляет собой жилой дом.

Вывод: таким образом, рассматриваемое имущества по назначению относится к нежилому фонду.

9.3 Анализ рынка объекта оценки





АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Коммерческая недвижимость. Покупка готовых объектов

Объем сделок по покупке готовых объектов вырос относительно уровня трёх кварталов 2024 года на 15,6%, прогнозы по 2025 году также пересматриваются в сторону повышения

в январе-сентябре 2025

482 млрд руб. ⟫ **82%** доля Москвы в совокупном объеме сделок с готовыми объектами по России

+15,6% *к январю-сентябрю 2024*

73% - средний показатель за предыдущие 10 лет

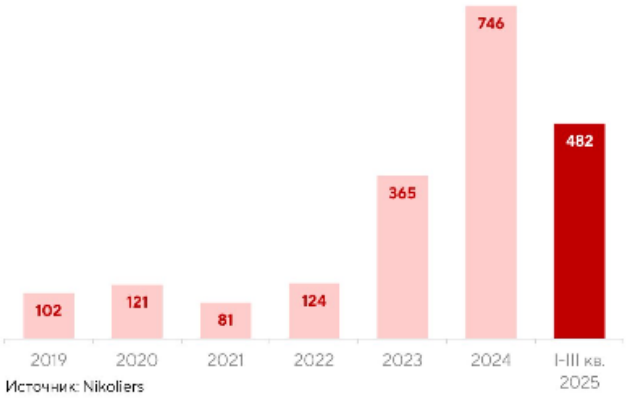
Прогноз улучшен по сравнению с прошлым кварталом:

инвестиции по итогам года могут достигнуть 600 млрд руб.

Дополнительный импульс рынку дало смягчение денежно-кредитной политики в III квартале 2025 года.

Ядро структуры покупателей формировали банки (25%), частные инвесторы (23%) и корпоративный сектор (16%).

Приобретение готовых объектов коммерческой недвижимости Москвы, в млрд руб.



Источник: Nikoliers

Ключевые сделки, январь-сентябрь 2025

БЦ «Белая площадь» (111 тыс. м²)	**46,5 млрд руб.**
Центральный телеграф (55 тыс. м²)	**33-36 млрд руб.**
БЦ «IFI2B» (50 тыс. м²)	**28-35 млрд руб.**
БЦ Легион I (47 тыс. м²)	**17 млрд руб.**
ТЦ «Времена года» (64,5 тыс. м²)	**14-18 млрд руб.**
Отель «Балчуг Кемпински» (227 номеров)	**12-14 млрд руб.**

Справочно: Резкий рост инвестиций в 2024 году обеспечили сделки госкомпаний в офисном сегменте (ОАО РЖД приобрело Moscow Towers, ЦБ РФ - БЦ «Слава»). Без этих сделок объём инвестиций был бы равен показателю 2023 года.

6

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Москва: инвестиции в строительство коммерческих объектов

3,41 трлн руб. — **объем инвестиций на начало октября 2025**

+5% — **прирост совокупного объема инвестиций за год** (к сентябрю 2024, без учета приостановленных проектов введенных в эксплуатацию объектов)

Отраслевая структура инвестиций, начало октября 2025 г., в млрд руб.

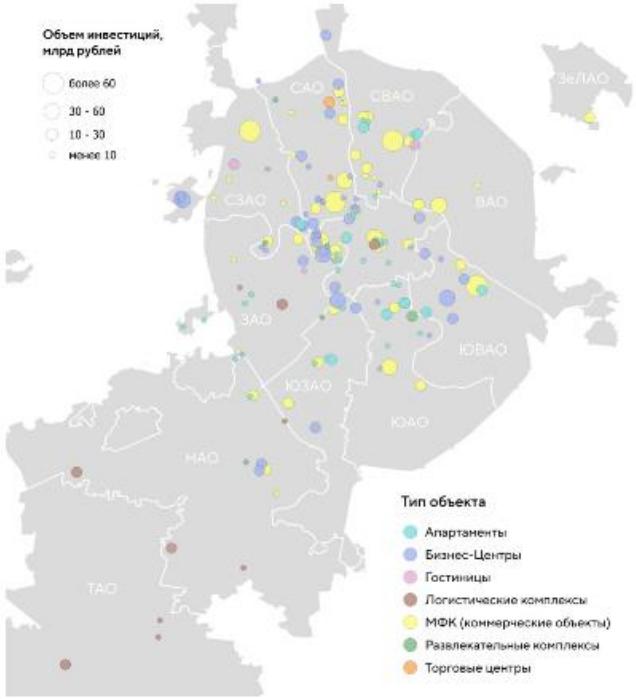


САМЫЕ КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ:

- **общественно- деловой центр на Ленинградском проспекте** (130 млрд руб.).
- **Общественно-деловой центр у Рижского вокзала** (127 млрд руб.)
- **МФК на месте промзоны «Грайвороново»** в Рязанском р-не (112 млрд руб.).

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

Крупные инвестиционные проекты*, начало октября 2025 г., в млрд руб.



Источник: цифровая платформа Инвестиционные проекты https://investprojects.info/ *проекты от 5 млрд руб.: 168 ед., 2,83 млрд руб. (83% от совокупного объема инвестиций)

7

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Коммерческая недвижимость. Разрешения на строительство

Объем планируемого строительства по итогам полугодия почти вдвое превышает прошлогодние показатели

51 разрешение — + 2 ед. к январю-сентябрю 2024

на **2,3** млн м² в январе-сентябре 2025 — +94,5% к январю-сентябрю 2024

26% всей планируемой застройки придётся на ЦАО.
68% будущих объектов строительства – офисы.

За январь-сентябрь 2025 года на строительство в ВАО не было выдано ни одного разрешения.

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



Тип объекта	Число разрешений, ед.	Общая площадь, тыс. м²
Офисные	30	1 587,1
Торговые	11	87,0
Складские	9	638,1
Многофункциональные	1	32,1
ИТОГО	**51**	**2 344,3**

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

8

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

9

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Офисная недвижимость. Цифры и факты

На 30.09.2025 в Москве **зарегистрировано 12,7 тыс. зданий** административного и офисного назначения **общей площадью 51,1 млн м²**. Из них 40,1% или 20,5 млн м² считаются качественными (классы А и В).

В январе-сентябре 2025 года было **введено в эксплуатацию 709,9 тыс. м² офисной недвижимости**, что на 17,5% больше, чем годом ранее. Одним из драйверов роста стал ввод делового центра в районе «Москва-сити».

Объем сделок покупки и аренды офисных площадей классов А и В в январе-сентябре 2025 составил **1,0 млн м²**, что на 25,6% ниже чем годом ранее. 42% объема совершенных сделок пришлось на 3 бизнес-сектора: производство, профессиональные услуги, ИТ. Прогноз спроса на 2025 год – 1,44 млн м², это ниже чем по итогам 2024 года, когда были заключены рекордные сделки с участием госструктур.

После острого дефицита офисных площадей в 2024 году, темпы снижения вакантности замедляются: её **уровень** в среднем по рынку на конец 3 квартала оценивается в **5,2%,** что на 0,1 п.п. ниже, чем годом ранее. **Запрашиваемая арендная ставка – 30,6 тыс. руб./м²/год** (+29% за год). Динамика роста ставок ускорилась, из-за увеличения доли премиальных объектов в структуре предложения. Усредненный прогноз консультантов на конец 2025 - 4,8% вакантность и арендная ставка в 31,3 тыс. руб./м²/год.

10

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Наличие и ввод офисной недвижимости

НАЛИЧИЕ
объектов административного делового назначения на 30.09.2025

12,7 тыс. объектов 51,1 млн м²

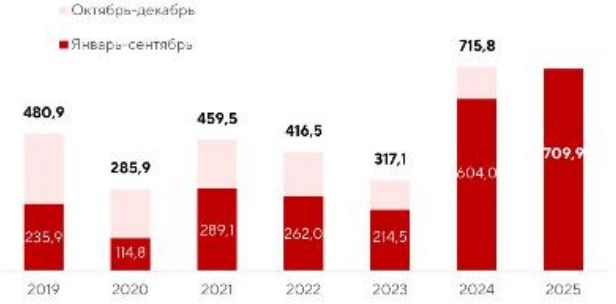
ВВОД
офисных зданий за январь-сентябрь 2025 +17,5%

709,9 тыс. м² к январю-сентябрю 2024

Больше всего офисов в ЦАО (29,6% площадей)
Менее всего - в ТАО (0,4%).

Объём предложения офисных площадей классов А и В составляет 20,5 млн м² (40,1% от совокупного объема площадей).*

Динамика ввода площадей, тыс. м²



ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ
(согласно выданным за янв.-сен. 2025 разрешениям на строительство)

30 административно-деловых зданий (+ 3 ед. к янв.-сен. 2024)

площадью 1 587,1 тыс. м² (+65,7% к янв.-сен. 2024)

* - Усредненное значение предложения офисов классов А и В на конец III квартала 2025 г. по оценке CMWP

Источник: ГБУ «Центр имущественных платежей» (по наличию объектов), ДГП (ввод 2022-2024), ИАС УГД (ввод 2019-2021, 2025, разрешения на строительство)

11

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Офисная недвижимость. Спрос (классы А и В)

1,0 млн м² — *объем сделок покупки и аренды офисных площадей в январе-сентябре 2025**

-25,6% — *к январю-сентябрю 2024*

Прогноз на 2025 год - 1,44 млн м²
(разброс оценок от 1,38 (CMWP) до 1,5 (IBC) млн м²)

Объем сделок, млн м²

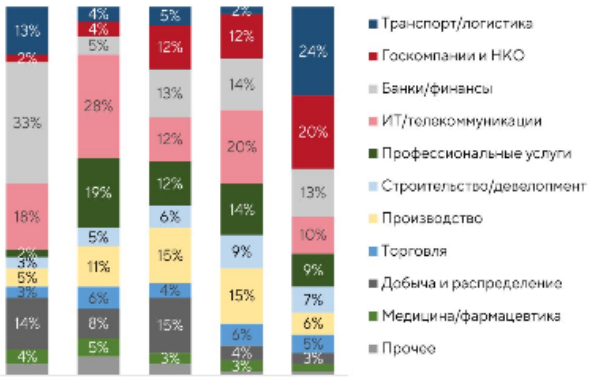


Источник: усредненные оценки консультантов Commonwealth Partnership (CMWP), IBC Real Estate (IBC), Nikoliers

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний

42% объема сделок **в январе-сентябре 2025** пришлось на **3 бизнес-сектора**: Производство, проф. Услуги и ИТ





Источник: Nikoliers

* Среднее значение. Консультанты оценивают объем сделок за янв.-сен. 2025 г. в 721,8 тыс. м², однако они учитывают только классы Prime, A, B.
Расхождение данных – следствие особенностей учета сделок (учет субаренды, перезаключенных договоров или только новых сделок), территориального охвата (учет

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

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

Темпы снижения вакантности замедлились, из-за значительного ввода в 3 квартале. В среднем по рынку вакантность составила **5,2%** на конец сентября 2025 года. **Средняя арендная ставка** выросла за год на 29,1% до **30,6** тыс. руб./м²/год

ИЗМЕНЕНИЕ ВАКАНТНОСТИ ЗА ГОД

- 0,1 п.п. в целом по рынку

- 1,1 п.п. в классе А
- 0,2 п.п. в классе В

ВАКАНТНОСТЬ НА КОНЕЦ СЕНТЯБРЯ 2025:

5,2% в целом по рынку

6,3% в классе А
4,7% в классе В

ИЗМЕНЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ЗА ГОД

+29,1% в целом по рынку

+26% в классе А
+23% в классе В

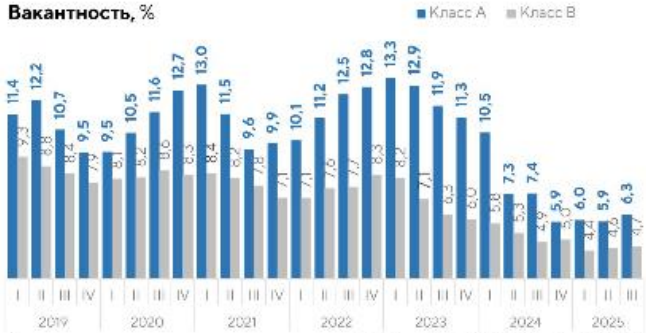
СТАВКИ НА КОНЕЦ СЕНТЯБРЯ 2025:

30,6 тыс. руб./м²/год **в целом по рынку**

33,8 тыс. руб./м²/год **в классе А**
(операционные расходы - 8,7)

25,2 тыс. руб./м²/год **в классе В**
(операционные расходы - 6,0)

Вакантность, %



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



Источник: : усредненные оценки консультантов NF Group (NF), IBC Real Estate (IBC), Nikoliers, Commonwealth Partnership (CMWP)

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

14

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Торговая недвижимость. Цифры и факты

На 01.10.2025 в Москве насчитывалось **64,1 тыс. стационарных предприятий торговли**, из них 28,0 тыс. - арендаторы в торговых центрах. Совокупная общая площадь торговых объектов в Москве составляет **11,5 млн м²**. В городе функционирует 701 ТЦ. 75% от всего количества торговых мест в них – занято.

За январь-сентябрь 2025 года было **введено 110,1 тыс. м² общей площади торговой недвижимости**, что на 5,2% больше, чем годом ранее. Однако по итогам текущего года ожидается рекордный (после 2021 г.) объем ввода в Москве, что связано с завершением ранее отложенных проектов. **Разрешений на новое строительство** было выдано на **87 тыс. м²** (в 2,5 раза больше чем годом ранее).

Обеспеченность населения Москвы торговыми площадями (на 1000 жителей) составила на 1.10.2025 – **863 м²**. Арендаторы торговых центров занимают 41,9% торговых площадей. Торговый центр (ТЦ) – это совокупность торговых предприятий, реализующих универсальный ассортимент товаров и услуг, расположенных на определенной территории, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и имеющих парковку.

Доля вакантных площадей в торговых центрах в конце III квартала 2025 оценивается в **7,8%** (+0,3 п.п. к АППГ). На конец года консультанты ожидают рост вакансии до 8,6%. Рост вакантности связан с высоким вводом новых объектов в 3 квартале 2025 года. Продолжает усиливаться тренд на адресное развитие и оптимизацию текущего бизнеса. Основная причина: планируемые изменения в налоговом законодательстве.

15

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Наличие и ввод торговой недвижимости

НАЛИЧИЕ
объектов торгового назначения на 01.10.2025
(с учетом торговых комплексов)

64,1 тыс. объектов **11,5** млн м²

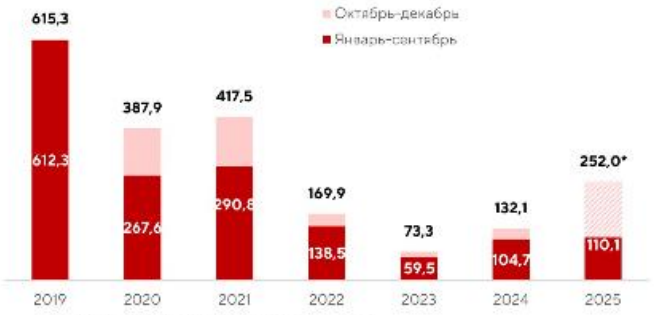
64,1 тыс. ед.

ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ 21,0 тыс. (33%)		НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ 43,1 тыс. (67%)
10,9 тыс. (51%)	СЕТЕВЫЕ	10,1 тыс. (24%)
10,5 тыс. (49%)	НЕСЕТЕВЫЕ	32,7 тыс. (76%)

ВВОД
объектов торгового назначения в январе-сентябре 2025

110,1 тыс. м² **+5,2%**
к янв.-сентябрю 2024

Динамика ввода площадей, тыс. м²



* - усредненный прогноз по всем консультантам

ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ
(согласно выданным за янв.-сен. 2025 разрешениям на строительство)

11 торговых объектов
(0 ед. к янв.-сен. 2024)

площадью **87,0** тыс. м²
(↑ в 2,5 раза к янв.-сен. 2024)

Источники: ДГП (ввод 2022-2024), ИАС УГД (ввод 2019-2021, 2025, разрешения на строительство), Департамент торговли и услуг города Москвы (наличие объектов).

16

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Обеспеченность населения торговыми площадями

НАЛИЧНЫЕ ПЛОЩАДИ действующих стационарных торговых объектов Москвы на 01.10.2025

11,5 млн м² — всего общая площадь

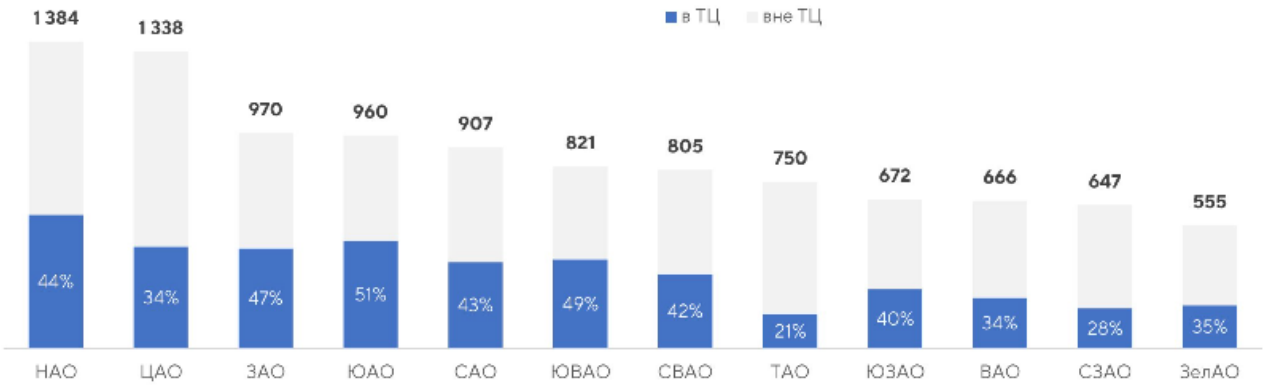
8,8 млн м² — всего торговая площадь

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ населения торговыми площадями
(на 1000 жителей)

863 м²

41,9% доля арендаторов ТЦ в совокупных торговых площадях

Обеспеченность округов Москвы торговыми площадями* и доля торговых центров в обеспеченности, м² на 1000 жителей



* Данные по торговым площадям включают арендаторов ТЦ, торговые объекты вне ТЦ, субарендаторов

Источник: анализ ГБУ АЦ данных ЕГАС СИОПР по стационарным торговым объектам

17

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Торговая недвижимость. Посещаемость торговых объектов

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

268 чел. в сутки на тыс. м² — *средняя посещаемость торговых центров в янв.-сентябре 2025*

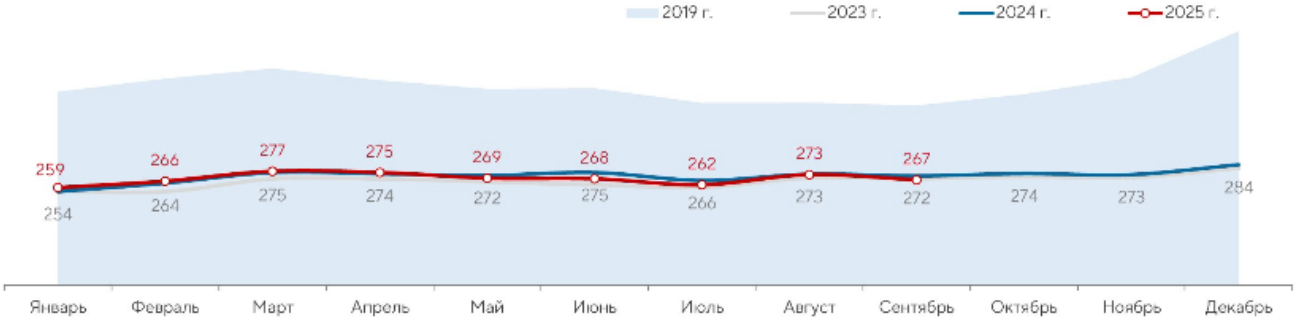
- 0,4% — *к янв.-сентябрю 2024*

Рост посещаемости зафиксирован в районных и региональных торговых центрах.

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



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



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

Источник: Focus Technologies Inc.

18

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ

Торговая недвижимость. Вакантность (классы А и В)

7,8% *усредненная доля вакантных площадей в торговых центрах, на конец 3 кв. 2025*

(разброс оценок консультантов от 5,2% (Nikoliers) до 10% (IBC))

+0,3 п.п. *к 3 кв. 2024*

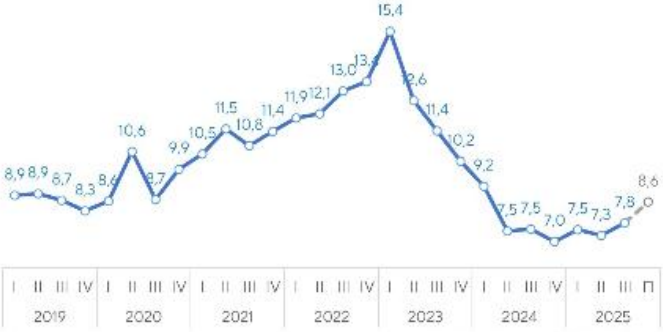
Вакантность увеличилась, как по итогам квартала, так и за год.

Основные причины роста вакантности в 2025 году:

- умеренный рост ввода торговых объектов в 3 квартале 2025.
- невысокий спрос. Происходит ротация арендаторов: меняются не только бренды, но и профили внутри ТЦ, для поддержания общего уровня заполняемости делается ставка на форматы, увеличивающие время визита.

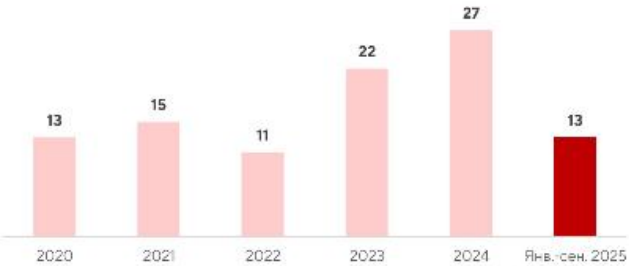
Прогноз вакантности на конец 2025 года: 8,6% (разброс оценок консультантов от 7,5(Nikoliers) до 9,0 (CMWP)). Наблюдается замедление темпа выхода иностранных брендов на российский рынок: 13 ед. за январь-сентябрь 2025, что на 38% меньше, чем за аналогичный период 2024 года.

Динамика доли вакантных площадей в ТЦ Москвы, %



Источник: усредненная оценка по данным консультантов Nikoliers, NF Group (NF), IBC Real Estate (IBC), Commonwealth Partnership (CMWP).

Число новых зарубежных ритейлеров в России,
Сегменты: одежда, обувь, товары для дома, косметика, продукты, ед.



Источник: Nikoliers

19

Источник информации: https://ac.mos.ru/analytics/moscow-commercial-real-estate-market-review/

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

Оценщиком был проанализирован рынок коммерческих помещений в районе расположения объекта оценки.

Обнаруженные на дату оценки на открытом рынке предложения по продаже коммерческих помещений аналогичных оцениваемому, приведены ниже[3].

Анализ произведен при помощи сайтов бесплатных объявлений, сайтов агентств недвижимости, баз данных: (www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с исследуемым объектом.

Таблица: предложения по продаже

№	тип объекта	адрес	Здание	площадь, кв.м	стоимость, руб.	стоимость, руб./кв.м	источник информации
1	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	ЖК	220	60 444 900	274 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/320855213/
2	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6	жилой дом	223	59 900 000	269 213	https://www.cian.ru/sale/commercial/321551706/
3	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	ЖК	437,1	104 000 000	237 932	https://www.cian.ru/sale/commercial/322678663/
4	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	ЖК	216,9	59 539 050	274 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/327609257/
5	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 28к1	ЖК	79,9	17 578 000	220 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/300327202/
6	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Шушенская ул., 5	ЖК	94	42 500 000	452 128	https://www.cian.ru/sale/commercial/312190293/
7	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15	ЖК	120	52 000 000	433 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/318610715/
8	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1	ЖК	285	83 000 000	291 228	https://www.cian.ru/sale/commercial/327082029/
9	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Малыгина, 12А	ЖК	158	45 000 000	284 810	https://www.cian.ru/sale/commercial/326142176/
10	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 44/2	ЖК	88	36 000 000	409 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/324682624/

Таким образом, диапазон рыночной стоимости коммерческих помещений, в районе расположения объекта исследования, составляет от 220 000 – 452 128 руб./кв.м (без учета поправочных коэффициентов). Данный разброс цен можно обосновать тем, что на стоимость объектов влияют такие факторы, как местоположение, площадь, наличие коммуникаций, и пр.

Обнаруженные на дату оценки на открытом рынке предложения по аренде коммерческих помещений аналогичных оцениваемому, приведены ниже[4].

Анализ произведен при помощи сайтов бесплатных объявлений, сайтов агентств недвижимости, баз данных: (www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с исследуемым объектом.

Таблица: предложения по аренде

№	тип объекта	адрес	Здание	площадь, кв.м	стоимость, руб.	стоимость, руб./кв.м	источник информации
1	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Радужная ул., 18	ЖК	66	132 600	2 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/327232146/

[3] Вся информация, необходимая для анализа, была уточнена в результате телефонного интервьюирования контактных лиц.
[4] Вся информация, необходимая для анализа, была уточнена в результате телефонного интервьюирования контактных лиц.

2	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 17к3	ЖК	62	200 000	3 226	https://www.cian.ru/rent/commercial/327180481/
3	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15	ЖК	195	500 000	2 564	https://www.cian.ru/rent/commercial/299025498/
4	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1	ЖК	50	200 000	4 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/322649613/
5	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 40	Жилой дом	95	310 000	3 263	https://www.cian.ru/rent/commercial/326349547/
6	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1	ЖК	120	360 000	3 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/322649615/
7	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15	ЖК	30	65 000	2 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/319081669/
8	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15	ЖК	42	120 000	2 857	https://www.cian.ru/rent/commercial/322281820/
9	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 44/2	ЖК	154,1	550 000	3 569	https://www.cian.ru/rent/commercial/325452141/
10	Коммерческое помещение	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Тайнинская ул., 13к1	ЖК	113,2	317 000	2 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/326081671/

Таким образом, диапазон рыночной стоимости аренды коммерческих помещений, в районе расположения объекта исследования, составляет от 2 000 – 4 000 руб./кв.м (без учета поправочных коэффициентов). Данный разброс цен можно обосновать тем, что на стоимость объектов влияют такие факторы, как местоположение, площадь, наличие коммуникаций, и пр.

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

По результатам анализа рынка, к которому относятся объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте.

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Обременение проекта договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цен предложения и сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
Физические характеристики	Характеристики объекта оценки
	Размеры и материалы строений, группа капитальности
	Техническое состояние и износ строений, необходимость проведения ремонта
	Окружающая застройка
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие принципу наиболее эффективного использования
Сервис и дополнительные элементы	Наличие/отсутствие необходимых инженерных коммуникаций
	Наличие парковки автотранспорта/гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие встроенной мебели и оборудования

Ликвидность

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

К критериям, которые повышают ликвидность, относятся следующие:

- привлекательная цена,
- близость к метро,
- развитая инфраструктура,
- тихое место,

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт*.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	6	26	15	12	15	22
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	17	10	8	10	15
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	18	11	9	11	16
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	**Нефтебазы**	19	42	27	22	26	40
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохоз. животных, овощ-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	28	13	11	13	19
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	25	17	14	17	25
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	36	21	17	21	31
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11
20	**Базы отдыха, санатории**	4	21	12	10	12	18
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	3	14	8	6	8	12
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	1	10	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			**по срокам зданий основного назначения**			

СтатРиелт 01.01.2026

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вывод:

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет средний показатель ликвидности. Срок реализации объекта оценки ≈ 8 месяцев.

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

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

- Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости

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

Фактически объект недвижимости используется по назначению: коммерческое помещение свободного назначения.

Вывод: таким образом, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве нежилого. Все дальнейшие расчеты выполнены Оценщиком исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки – коммерческое помещение.

11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;

5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в жилом доме (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: составлено Оценщиком

11.2 Выбор подходов к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация

о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор методов оценки

Табл. Методы оценки

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
• Метод прямого сравнительного анализа продаж; • метод валового рентного мультипликатора; • метод капитализации.	• метод дисконтирования денежного потока; • метод капитализации дохода.	• Метод сравнительной единицы; • Метод разбивки по компонентам; • Метод количественного обследования.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости.

1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Этот метод оценки заключается в анализе фактических сделок купли-продажи сопоставимых объектов (объектов-аналогов).

В рамках метода сравнения продаж, оценщик производит анализ сделок с аналогичными объектами, учитывая сходства и различия межу ними и оцениваемым объектом. При этом к объектам-аналогам применяются различные поправки и корректировки.

Метод дает достаточно большую точность на развитом рынке (при наличии большого количества сделок с аналогичными объектами).

Оценка в рамках этого метода производится следующим образом:

- выявляются недавние сделки по продаже сопоставимых объектов;
- информация о сделках проверяется и подтверждается (продавцами, покупателями или другими участниками сделки);
- вносятся корректировки (поправки) к ценам аналогов с учетом различий между ними и оцениваемым объектом;
- производится согласование данных, полученных по каждому из аналогов (итоговая стоимость определяется как средневзвешенная скорректированных цен объектов-аналогов).

2. Метод валового рентного мультипликатора

Данный метод используется в основном для оценки объектов недвижимости, приносящих доход от аренды. Он является наиболее простым и удобным способом оценки приносящей доход недвижимости в нашей стране (при условии, что рынок подобных объектов “живой” и на нем регулярно происходят сделки).

Расчет в рамках данного метода производится в следующей последовательности:

- определяется арендная ставка для оцениваемого объекта (годовая);
- рассчитывается валовый рентный мультипликатор, оптимальный для данного рынка (отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу);
- годовая арендная ставка оцениваемого объекта умножается на валовый рентный мультипликатор. В итоге получаем искомую стоимость оцениваемого объекта.

3. Метод капитализации

Этот метод, как и предыдущий, используется для определения стоимости недвижимости, приносящей доход.

Применение этого способа отображает общую цену объекта, в которую входят специфические компоненты, в частности, стоимость здания, земельного участка и так далее.

Общая формула цены объекта (С) показывает взаимосвязь чистых операционных доходов (ЧОД) и коэффициента капитализации (Ккап):

$$\mathbf{C = ЧОД / Ккап}$$

где: ЧОД может использоваться как годовой, так и среднегодовой.

Последовательность расчетов в рамках метода капитализации:

- вычисление ожидаемой прибыли, которую может принести объект недвижимости;
- определение значения коэффициента капитализации на основе ставки прибыли и нормы возврата денег;
- определение цены объекта учитывая чистый операционный доход и коэффициент капитализации.

4. Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает поиск аналогичного объекта (объектов), выяснение компонентов его стоимости. Затем к найденному объекту применяются корректировки с целью приведения его в полное соответствие с оцениваемым объектам по всем характеристикам.

5. Метод разбивки по компонентам

Данный метод предполагает разбивку объекта по компонентам (например: фундамент, стены, перекрытия, крыша, отделка … и т.д.). Стоимость каждого компонента определяется по отдельности, затем все компоненты складываются и получается итоговая стоимость.

Существует несколько вариантов этого метода: метод субподряда; разбивки по профилю работ; метод выделения затрат.

6. Метод количественного обследования

Данный метод представляет собой составление полной детальной сметы на создание объекта. Причем при составлении сметы учитываются также накладные и прочие расходы.

7. Метод дисконтирования денежного потока

Данный метод предполагает прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта недвижимости за определенный период и вероятной цены продажи объекта в конце этого периода.

Оценка в рамках этого метода производится в следующей последовательности:

- определить прогнозный период получения доходов;
- сделать прогноз денежного потока по каждому году прогнозного периода;
- произвести дисконтирование денежных потоков;
- выбрать ставки дисконтирования как средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости;
- рассчитать выручку от продажи объекта недвижимости в конце периода владения и привести её к текущей стоимости через ставку дисконтирования;
- сложить текущие стоимости потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

8. Метод капитализации дохода

Данный метод целесообразно использовать для объектов, генерирующих стабильный доход на протяжении длительного периода времени.

Метод предполагает расчет текущей стоимости будущих доходов от объекта. При этом доход от использования объекта недвижимости и выручка от перепродажи капитализируется в текущую стоимость.

Стоимость в рамках этого метода рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С = Д / к}$$

где: Д – чистый доход; к – коэффициент капитализации.

Таким образом, для того чтобы определить стоимость объекта по данному методу, нужно:

- определить чистый доход от использования объекта;
- определить чистый доход от продажи объекта;
- рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу.

Вывод о применимости подходов и методов в оценке недвижимого имущества

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта исследования и с учетом информации, которой владел Эксперт, было принято решение об использовании сравнительного подхода методом сравнения продаж для определения рыночной

стоимости объекта исследования, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости помещений в жилых многоквартирных домах, по мнению Эксперта, является некорректным, поскольку на рынке достаточно данных по аналогичным объектам, для расчета рыночной стоимости.

Вывод: проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки, учитывая цель оценки, оценщик пришел к выводу об использовании в последующих расчетах сравнительного и доходного подходов.

12 ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости объекта исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Основные этапы оценки данным методом:

- ✓ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- ✓ Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых зданий является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- ✓ Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- ✓ Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Согласно ФСО – 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этажность, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв.м.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: www.cian.ru,. Все обнаруженные аналогичные оцениваемому объекту предложения представлены в разделе 9.4 Отчета.

Обоснование сопоставимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов:

- выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки;
- объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту недвижимости, что и объект оценки;
- характеристики объектов-аналогов наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже объектов, аналогичных и/или близких к оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения. Было отобрано несколько предложений по продаже недвижимости, данные о которых представлены ниже в таблице.

Кроме этого, некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В Отчете указаны уточненные данные.

Таблица: Характеристика отобранных объектов-аналогов

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м.	97,4	220	437	285
Цена аренды/предложения, руб./кв.м.	Определяется	274 500	237 932	291 228
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования сделки:	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки:	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Время совершения сделки/предложения	17.03.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Глобальное месторасположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Ограниченность доступа к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Местоположение объектов	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1
Материал стен здания	бетон/кирпич	бетон/кирпич	бетон/кирпич	бетон/кирпич
Тип объекта	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
Назначение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/320855213/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322678663/	https://www.cian.ru/sale/commercial/327082029/

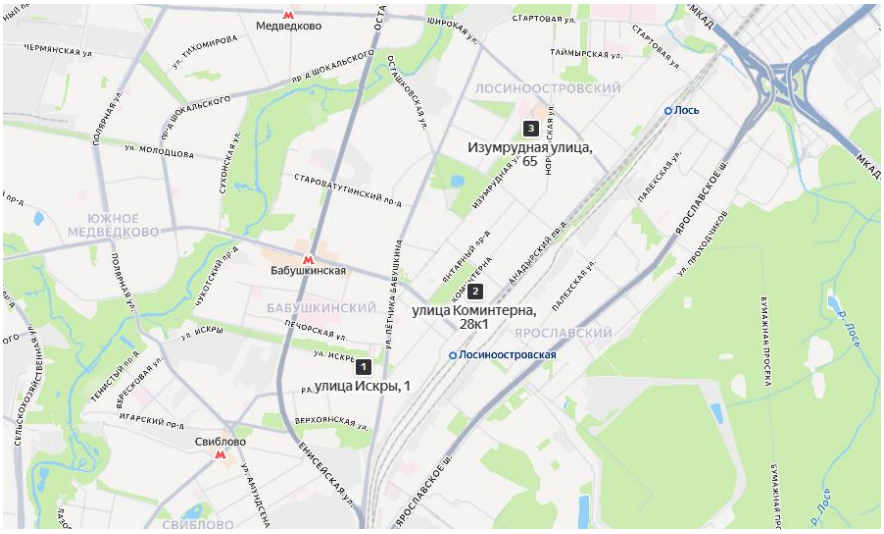


Рис. 4 Месторасположение аналогов и объектов оценки на карте г. Москва

Расчет рыночной стоимости объектов оценки приведена в таблицах ниже.

Таблица: Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Описание объекта оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1
Функциональное назначение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение
Площадь, кв. м	97,4	220,2	437,1	285,0
Стоимость за 1 кв. м, руб/год.		274 500	237 932	291 228
Источник	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/320855213/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322678663/	https://www.cian.ru/sale/commercial/327082029/
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		274 500	237 932	291 228
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		274 500	237 932	291 228
Корректировка на торг продавца и покупателя, ед		0,92	0,92	0,92
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		252 540	218 897	267 930
Местоположение	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Искры, 1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1
Корректировка на местоположение (статус населенного пункта), %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		252 540	218 897	267 930
Корректировка на масштаб, ед.		1,14	1,28	1,14
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		287 896	280 189	305 440
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделуки	Без отделуки
Корректировка на тип объекта, ед.		1,00	1,00	1,00
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		287 896	280 189	305 440
Количество внесенных корректировок		2	2	2
Вес	150,00%	50%	50%	50%
Вес	1	33,33%	33,33%	33,33%
		95 965	93 396	101 813
Средневзвешенное значение, руб./кв. м. (без НДС)		**291 175**		
Средневзвешенное значение, руб. (без НДС)		**28 360 416**		

Обоснование корректировок

В силу того, что представленные объекты сравнения имеют свои особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки объектам-аналогам, при нахождении средней цены продажи необходимо внесение поправочных корректировок. Перечень корректировок определяется оценщиком исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода.

Поправка на передачу имущественных прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Как правило, право собственности оценивается участниками рынка выше, чем право пользования земельным участком на условиях аренды. Наиболее распространённое соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности.

Корректировка не применялась, т. к. вид права у всех объектов одинаков – право собственности.

Корректировка на торг

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. Скидка на торг определяется на основании Экономического научного журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г.:

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.900	0.980	0.940
Офисная	0.890	0.960	0.925
Производственная	0.870	0.960	0.915
Складская	0.900	0.970	0.935
Земельные участки	0.850	0.980	0.915
Специализированные низколиквидные объекты	0.800	0.920	0.860

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится среднее значение корректировки в размере: 0,92(округлено в меньшую сторону в связи с отсутствием ремонта на объектах).

Корректировка на время продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости.

Все объекты-аналоги найдены близкие к дате оценки, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на общую площадь

При оценке коммерческого помещения учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Корректировка применяется на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Consult, Москва, 01.01.2026:

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
	<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
<100	1,00	1,14	1,28	1,43	1,59	1,75	1,90
100–300	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,67
300–500	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,49
500–1000	0,70	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33
1000–2000	0,63	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
2000–5000	0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09
5000>	0,53	0,60	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00

Площадь, кв. м	97,4	220,2	437,1	285,0
Корректировка на масштаб, ед.		1,14	0,97	1,08

Корректировка на отделку

Этот элемент сравнения прям и существенным образом влияет на стоимость недвижимости.

Корректировка не применялась, все объекты схожи

Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. К иным характеристикам для жилой недвижимости относится доступность инфраструктуры, развитость коммуникаций, вид из окна. Все объекты расположены в местах с развитой инфраструктурой, в пешеходной доступности от школ, детских садиков, поликлиник и торговых объектов. Вид из окна у объектов аналогов имеет разное расположение. В связи с неоднозначностью влияния на стоимость данного факта и его субъективностью для конкретного покупателя, Оценщик решил не вводить корректировку.

Обоснование выбора использованных весов

Величина стоимости 1 кв.м. объекта оценки была определена как средняя взвешенная скорректированная величина стоимости объектов-аналогов с удельными весами, определенными в зависимости от количества внесённых корректировок. Удельный вес каждого аналога был определен по формуле:

$$d_i = \frac{\sum k_i - k_i}{\sum k_i} \cdot \frac{1}{n-1}$$, где

d_i – удельный вес i–го аналога;

k_i – количество корректировок, внесенных в i –ый аналог;

Σk_i – сумма внесённых корректировок по всем аналогам;

n – количество аналогов.

Средняя цена за 1 кв. м вычислялась как ***средневзвешенная по формуле***:

Средневзвешенная цена 1 кв. м = $\frac{X_1 \times Y_1 + X_2 \times Y_2 + \ldots + X_n \times Y_n}{Y_1 + Y_2 + \ldots + Y_n}$**,** где

X_1-Xn - скорректированная цена 1 кв. м n-го аналога,

n – число аналогов,

$У_1$- Yn - весовые коэффициенты.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (Cv) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{ср}} \bullet 100\,(\%),$$

где

S – среднее квадратическое отклонение;

Хср – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если $C_v \leq 33$ %.

В данном случае, при расчете рыночной стоимости (для объекта оценки) C_v <3,63 %, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

Таким образом, рыночная стоимость коммерческого помещения площадью 97,4 кв.м. в рамках сравнительного подхода на дату оценки округленно составляет: 28 360 416 рублей (без НДС)

Средняя стоимость руб./кв.м по сравнительному подходу, с учетом округления, составляет: 291 175 руб/кв.м. (без НДС)

13. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Метод прямой капитализации

В соответствии с ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту – все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции и т.д.

Так как оцениваемое здание может использоваться для коммерческих целей, Оценщик использовал в качестве источника доходов – доходы от сдачи помещений аналогичного назначения в аренду.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R},$$

где
V – рыночная стоимость объекта оценки;
I – чистый операционный доход;
R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

Расчет рыночной стоимости нежилого отдельно-стоящего здания доходным подходом

При определении рыночной ставки, Оценщик, на основании рыночных данных и практического опыта, определяет наиболее типичный размер сдаваемых в аренду площадей (блоков).

Т.к. объекты оценки представляют собой встроенные помещения небольшой площади в составе производственно-складского комплекса, Оценщик будет исходить из предположения сдачи их в аренду целиком, без выделения арендопригодной площади. Т.е. экономически и функционально обоснована сдача в аренду объектов целиком (все помещения). В данном случае, доходом будут выступать денежные поступления от сдачи в аренду общей полезной площади объекта недвижимости.

В результате изучения предоставленных документов, визуального осмотра и анализа общедоступных источников, было установлено, что исследуемые объекты функционально не имеют помещений, не предусмотренных к сдаче в аренду. Места общего пользования и вспомогательные помещения типа: коридоры между блоками или рядами, площади лестничных клеток и прочее практически отсутствуют. Все помещения в составе объектов оценки участвуют в технологическом процессе.

При расчете рыночной стоимости доходным подходом Эксперт будет учитывать общую площадь объектов. Стоит так же отметить, что при оценке доходным подходом стоимость земельного участка по умолчанию учитывается в стоимости ЕОН, хотя доход от земельного участка, как правило

отсутствует. В конце расчета стоимость земли может изыматься из общей стоимости объекта исходя из целей оценки.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год.

Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

Где: A - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду складских и производственных помещений.

В рамках настоящего отчета потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение общей площади объекта и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что объект оценки будет сдаваться в аренду целиком (пояснения выше).

Оценщиком был проанализирован рынок аренды коммерческой недвижимости Москвы в указанном сегменте.

Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом. методом капитализации

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: www.avito.ru, www.cian.ru, и др. Все обнаруженные предложения, аналогичны оцениваемому объекту, представлены в разделе 9.4 настоящего отчета

Обоснование сопоставимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов:

- выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки;
- объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту недвижимости, что и объект оценки;
- характеристики объектов-аналогов наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже объектов, аналогичных и/или близких к оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения. Было отобрано несколько предложений по продаже недвижимости, данные о которых представлены ниже в таблице.

Кроме этого, некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В Экспертизе указаны уточненные данные.

Таблица. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости аренды

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м.	97,4	195	50	120
Цена аренды/предложения, руб./кв.м.	Определяется	2 564	4 000	3 000
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования сделки:	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Условия сделки:	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Время совершения сделки/предложения	17.03.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Глобальное месторасположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Ограниченность доступа к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Местоположение объектов	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1
Материал стен здания	бетон/кирпич	бетон/кирпич	бетон/кирпич	бетон/кирпич
Тип объекта	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
Назначение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/299025498/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322649613/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322649615/

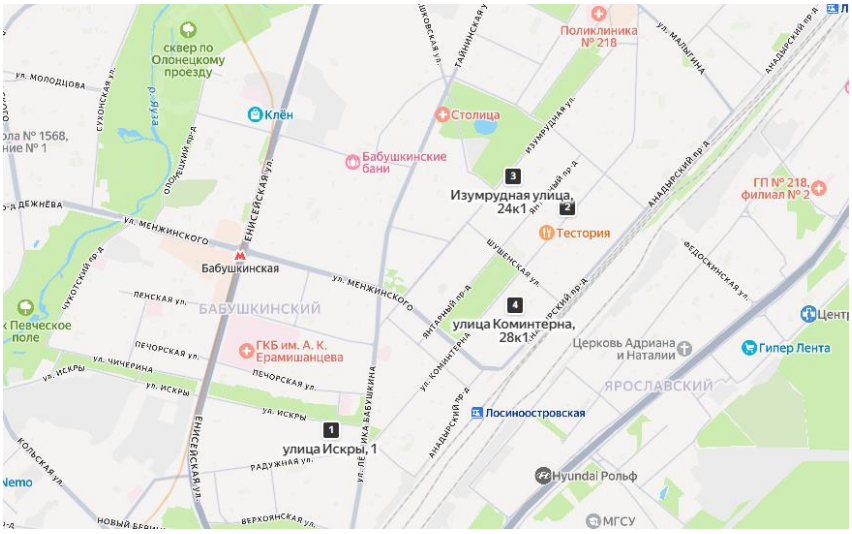


Схема расположения объектов-аналогов и объекта исследования на карте

Расчет рыночной стоимости аренды объектов оценки приведена в таблицах ниже.

Таблица: Расчет рыночной стоимости аренды объекта оценки

Показатель	Описание объекта оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1
Функциональное назначение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение	Коммерческое помещение
Площадь, кв. м	97,4	195,0	50,0	120,0
Стоимость за 1 кв. м, руб/год. с учетом НДС		2 564	4 000	3 000
Источник	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/rent/commercial/299025498/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322649613/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322649615/
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 564	4 000	3 000
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 564	4 000	3 000
Корректировка на торг продавца и покупателя, ед.		0,92	0,92	0,92
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 359	3 680	2 760
Местоположение (статус населенного пункта)	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Изумрудная ул., 24К1

Корректировка на местоположение (статус населенного пункта), %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 359	3 680	2 760
Корректировка на масштаб, ед.		1,14	1,00	1,14
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 689	3 680	3 146
Тип объекта (функциональное назначение)	Коммерческое помещение	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		2 689	3 680	3 146
Количество внесенных корректировок		2	2	2
Вес	150,00%	50%	50%	50%
Вес	100,00%	33,33%	33,33%	33,33%
		896	1 227	1 049
Средневзвешенное значение, руб./кв. м в мес. (без НДС)		**3 172**		

Обоснование корректировок

В силу того, что представленные объекты сравнения имеют свои особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки объектам-аналогам, при нахождении средней цены продажи необходимо внесение поправочных корректировок. Перечень корректировок определяется оценщиком исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода.

Поправка на передачу имущественных прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Как правило, право собственности оценивается участниками рынка выше, чем право пользования земельным участком на условиях аренды. Наиболее распространённое соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности.

Корректировка не применялась, т. к. вид права у всех объектов одинаков – право собственности.

Корректировка на торг

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. Скидка на торг определяется на основании Экономического научного журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г.:

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.920	0.980	0.950
Офисная	0.900	0.980	0.940
Производственная	0.880	0.960	0.920
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.900	0.960	0.930
Специализированные низколиквидные объекты	0.880	0.930	0.905

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится значение корректировки в размере: 0,92(принимается значение чуть ниже среднего из за отсутствия отделки во всех объектах).

Корректировка на время продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим

фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости.

Все объекты-аналоги найдены близкие к дате оценки, в связи с чем, корректировка не применяется.

Корректировка на общую площадь

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Корректировка применяется на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Consult, Москва, 01.01.2026:

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,28	1,43	1,59	1,75	1,90
	100–300	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,67
	300–500	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,49
	500–1000	0,70	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33
	1000–2000	0,63	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
	2000–5000	0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09
	5000>	0,53	0,60	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00

Площадь, кв. м	97,4	195,0	50,0	120,0
Корректировка на масштаб, ед.		1,14	1,00	1,14

Корректировка на отделку

Этот элемент сравнения прямым и существенным образом влияет на стоимость недвижимости.

Корректировка не применялась, все объекты схожи.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (Cv) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{ср}} \bullet 100\,(\%),\text{ , где}$$

S – среднее квадратическое отклонение;

Xср – средняя арифметическая.

Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если V < 30%.

Коэффициент вариации равен 12,76%

Определение возможных потерь от простоя(недозагрузки) помещений и недосбора платежей.

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель.

Для целей настоящей оценки коэффициент уровень потерь определялся по данным Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. (ср. значение офисные) составляет – 0,91.

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.85	0.95	0.90
Складские (отапливаемые)	0.90	1.00	0.95
Складские (не отапливаемые)	0.85	1.00	0.93
Складские (охлаждаемые)	0.90	1.00	0.95
Складские (морозильные)	0.90	1.00	0.95
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.90	1.00	0.95
Производственные	0.80	0.90	0.85
Гостиничные	0.65	0.85	0.75
Банковские	0.85	1.00	0.93
Медицинские	0.85	1.00	0.93
Общественного питания	0.75	1.00	0.88
Сферы услуг	0.85	1.00	0.93
Фитнес	0.75	1.00	0.88
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.75	1.00	0.88
Автосервис	0.80	0.95	0.88
Паркинг	0.95	1.00	0.98

Определение величины операционных расходов.

Операционные расходы — это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт
- прочие расходы

К переменным расходам относятся коммунальные платежи. В соответствии с типовыми условиями договоров аренды нежилых помещений коммунальные платежи обычно оплачивает арендатор сверх установленной арендной платы.

Для целей настоящей оценки коэффициент уровень потерь определялся по данным Экономического научного журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. (ср. значение офисные, торговые) составляет – 0,16.

Таблица 1

Агрегированный показатель доли операционных расходов

Назначение помещения	Min	Max	Среднее значение
Офисные класса A, B	0.100	0.280	0.190
Офисные класса C, D	0.090	0.210	0.150
Торговые	0.100	0.220	0.160
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.100	0.180	0.140
Складские класса A, B	0.120	0.200	0.160
Складские класса C,D	0.050	0.150	0.100
Производственные	0.040	0.200	0.120
Гостиничные	0.120	0.470	0.295
Банковские	0.140	0.300	0.220
Медицинские	0.140	0.300	0.220
Общественного питания	0.140	0.300	0.220
Сферы услуг	0.140	0.300	0.220
Фитнес	0.140	0.300	0.220
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.140	0.300	0.220
Автосервис	0.090	0.250	0.170
Паркинг	0.090	0.200	0.145

Расчет коэффициента капитализации.

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

Норма дохода на капитал

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определялся по данным Экономического научного журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. (ср. значение офисные, торговые) составляет – 0,10.

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.130	0.100
Торговые	0.070	0.130	0.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.130	0.100
Складские класса A, B	0.070	0.100	0.085
Складские класса C,D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом.

Показатель	ПСН
Арендная ставка, руб/кв.м в месяц	3 022
Арендная ставка, руб/кв.м в год	38 063
Площадь объекта, кв.м	97,4
Потенциальный валовый доход, руб	3 707 290
Недозагрузка, %	0,91
Действительный валовый доход, руб.	3 373 634
Операционные расходы, % от ПВД	0,16
Операционные расходы, руб./год	593 166
Чистый операционный доход, руб.	2 780 467
Коэффициент капитализации	0,10
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	27 804 673

Таким образом, рыночная стоимость коммерческого помещения площадью 97,4 кв.м. в рамках доходного подхода на дату оценки округленно составляет: 27 804 673 рублей (без НДС).

Средняя стоимость руб./кв.м. по доходному подходу, с учетом округления, составляет: 285 469 руб/кв.м. (без НДС)

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. На заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке, необходимо осуществить:

- проверку полученных данных о величине стоимости;
- анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации;
- выведение итоговой величины стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика. Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, необходимо учитывать следующие факторы:

- Степень соответствия каждого из примененных подходов:
  - задаче оценки;
  - цели оценки;
  - функциональному назначению объекта оценки;
  - оцениваемым правам.
- Какая степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов.
- Какова предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки.
- Какова надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах.
- Каков удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов.

Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, приведено в таблице ниже:

Табл. Согласование результатов по подходам оценки

Тип объекта	Сравнительный подход, руб/кв.м. (без НДС)	Вес	Затратный подход, руб/кв.м. (без НДС)	Вес	Доходный подход, руб/кв.м. (без НДС)	Вес	Рыночная стоимость, руб/кв.м. (без НДС)
Коммерческие помещения первого этажа	291 175	0,5	Не применялся	0,00	285 469	0,5	**288 322**

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки (без приведения суждения о возможных границах интервала), то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

В дальнейшем для расчета остальных помещений и комнат используются корректировка на площадь на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Consult, Москва, 01.01.2026:

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
	<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
<100	1,00	1,14	1,28	1,43	1,59	1,75	1,90
100–300	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,67
300–500	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,49
500–1000	0,70	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33
1000–2000	0,63	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
2000–5000	0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09
5000>	0,53	0,60	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00

Так же хотелось бы отметить, что расчет с корректировкой на площади всех помещений по отдельным комнатам не производился, расчет происходил исходя и условия, что выделенная продажа отдельных комнат в блоках (условный пример комнаты 2,5-3 кв.м.) - нереализуема.

Таблица. Расчет рыночной стоимости помещений.

Наименование объекта оценки	Этаж	Площадь	Стоимость 1 кв.м.	Стоимость, руб
г.Москва. ул. Искры, д.1, пом.1, ком.19.	1	80,5	288 322	23 209 906
г.Москва. ул.Искры, д.1, пом.1 ком.16,17,18	1	14,4	288 322	4 151 834
Итого по блоку №1:		**97,4**		**27 361 740**
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.17	1	77,3	288 322	22 287 276
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.19	1	3,1	288 322	893 798
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.20	1	3	288 322	864 965
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.1	1	6,8	288 322	1 960 588
Итого по блоку №2:		**90,2**		**26 006 628**
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.24	1	67,7	288 322	19 519 387
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.23	1	6,4	288 322	1 845 260
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22	1	6,7	288 322	1 931 756
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.2А	1	11,50	288 322	3 315 703
Итого по блоку №3:		**92,3**		**26 612 106**
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.10	1	58,3	288 322	16 809 162
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.11	1	23,3	288 322	6 717 898
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.12,13,14	1	9,5	288 322	2 739 057
Итого по блоку №4:		**91,1**		**26 266 117**
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.6	1	19	288 322	5 478 114
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.5	1	15	288 322	4 324 827
г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.8,9	1	10,1	288 322	2 912 050
Итого по блоку №5:		**44,1**		**12 714 992**

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость коммерческих помещений, расположенных по адресу: город Москва, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1 и коммерческих помещений, расположенных по адресу: город Москва, ул. Искры, д. 1, по состоянию на 17.03.2026г., округленно составляет (без НДС):

№ пп	Адрес	Этаж	Площадь, кв.м.	Площадь, кв.м. общ	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Москва. ул. Искры, д.1, пом.1, ком.19.	1	80,50	97,40	77:02:0015003:5588	23 209 906
	г.Москва. ул.Искры, д.1, пом.1 ком.16,17,18	1	14,40		77:02:0015003:5587	4 151 834
	ИТОГО					**27 361 740**
2	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.17	1	77,30	90,20	77:02:0010015:3359	22 287 276
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.19	1	3,10		77:02:0010015:3352	893 798
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.20	1	3,00		77:02:0010015:3353	864 965
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.1	1	6,80		77:02:0010015:3356	1 960 588
	ИТОГО					**26 006 628**
3	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.24	1	67,70	92,3	77:02:0010015:3355	19 519 387
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.23	1	6,40		77:02:0010015:3354	1 845 260
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22	1	6,70		77:02:0010015:3358	1 931 756
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.22	1	11,50		77:02:0010015:3357	3 315 703
	ИТОГО					**26 612 106**
4	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.10	1	58,3	91,10	77:02:0010015:3349	16 809 162
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.11	1	23,30		77:02:0010015:3350	6 717 898
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.12,13,14	1	9,5		77:02:0010015:3351	2 739 057
	ИТОГО					**26 266 117**
5	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.6	1	19,00	44,10	77:02:0010015:3347	5 478 114
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.5	1	15,00		77:02:0010015:3361	4 324 827
	г.Москва. ул.Коминтерна, д.28, к.1, ком.8,9	1	10,10		77:02:0010015:3348	2 912 050
	ИТОГО					**12 714 992**

Оценщик **Балаян Д.О.**

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ;

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

3. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.

4. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.

5. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.

6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.

7. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.

8. Информация, полученная с сайтов Интернет.

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы Компании и Оценщика

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1141/2025/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1141/2025/СП134/765 от 30 декабря 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «ЦПО АКТИВ»*** *(ИНН 7718907711)*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***107564, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Богородское, ул. Краснобогатырская, д.38, стр. 2, помещ. 1Н/4***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «12» февраля 2026 г. по «11» февраля 2027 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:* *- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;* *- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:* *- ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки;* *- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

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

РОСГОССТРАХ

(Комарницкая М.И.)
(подпись) *М.П.*
«30» декабря 2025г.

Страхователь:
ООО «ЦПО АКТИВ»
Генеральный директор

(подпись) *М.П.*

«АКТИВ»

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 669/2025/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 669/2025/СП134/765 от 05.03.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Балаян Дмитрий Олегович*** *(ИНН 263508619946)*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «02» апреля 2025 г. по «01» апреля 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

м.п.
«05» марта 2025г.

Страхователь:
Балаян Дмитрий Олегович

(Балаян Д.О.)

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1238/2026/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1238/2026/СП134/765 от 05.03.2026г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Балаян Дмитрий Олегович*** *(ИНН 263508619946)*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «02» апреля 2026 г. по «01» апреля 2027 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

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

_____ *(Комарницкая М.И.)*
м.п.
«05» марта 2026 г.

Страхователь:
Балаян Дмитрий Олегович

_____ *(Балаян Д.О.)*



Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

27 декабрь 2007 года
дата включения в реестр

1299
№ согласно реестру

Балаян Дмитрий Олегович

паспорт 4606 3318973, выдан Красногорским УВД
Московской области 28.12.2004,код подразделения 503-039,
зарегистрирован Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.9, кв.64

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046941-1 « 21 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Балаяну Дмитрию Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » февраля 20 25 г. № 392

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 21 » февраля 20 28 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ГПП № 668222

Настоящий диплом выдан Балаян Дмитрию Ивановичу

в том, что он(а) с «03» июня 2004 г. по «11» июля 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Учреждение дополнительного профессионального образования «Институт Государственного управления (бизнеса)»

по программе Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от «11» июля 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Балаян Дмитрию Ивановичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2004

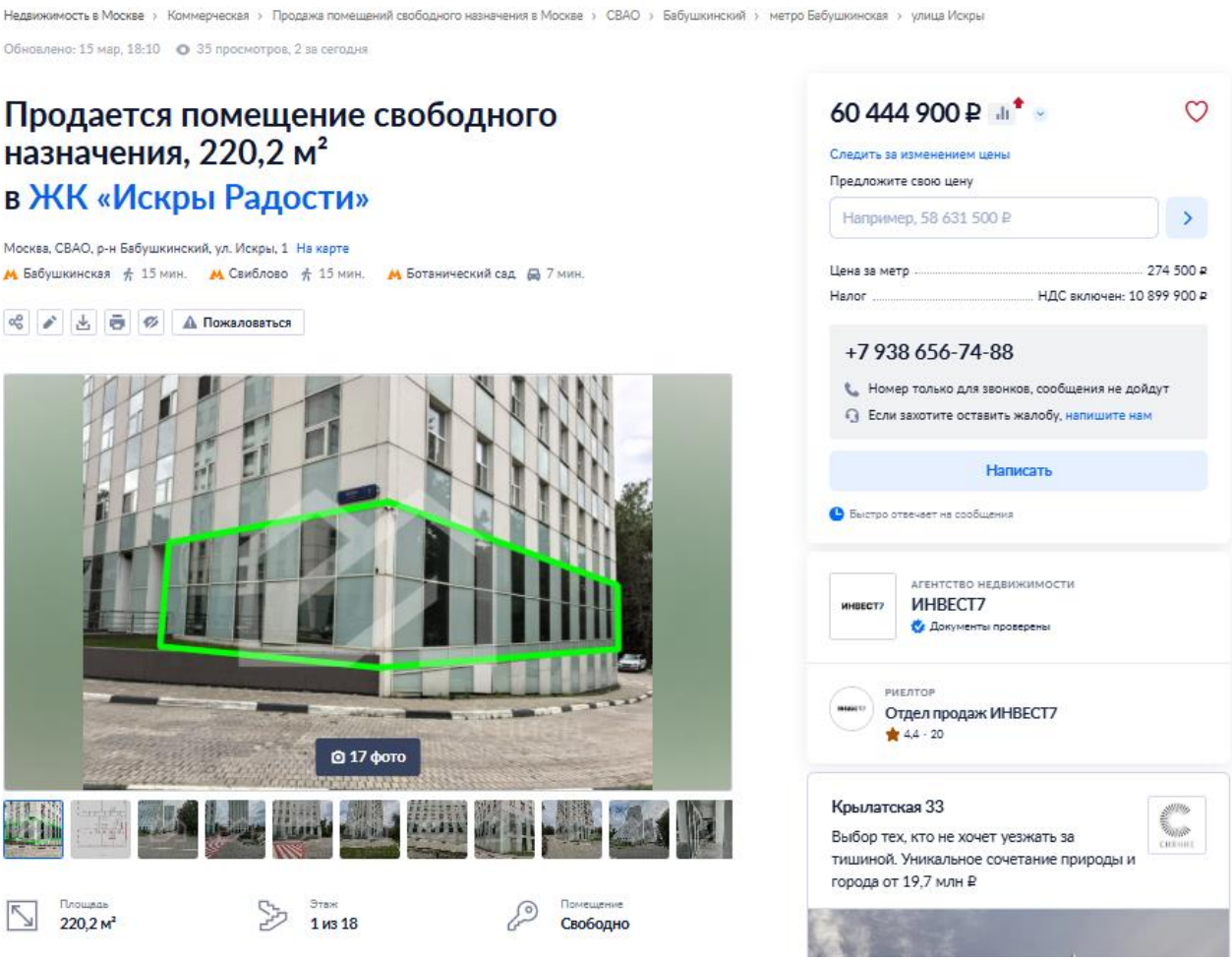
Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 03921 «Ф»

Объекты-аналоги сравнительный подход

Аналог 1



1005075. Предлагаем к приобретению помещение свободного назначения, площадью 220,2 кв. м., расположенное на первом этаже и в цоколе жилого дома в ЖК "Искры радости". Без комиссии для покупателя.

Преимущества объекта:

-комплекс состоит из двух 18-этажных корпусов;

-15 минут пешком от станции метро Бабушкинская;

-удобный выезд на МСД, Ярославское шоссе, улицу Летчика Бабушкина;

-плотный жилой массив;

-развитая инфраструктура в окружении;

-стабильный автомобильный и пешеходный трафик;

-отлично просматривается, находится в легком доступе для потенциальных клиентов;

-гибкая планировка, позволяющая адаптировать пространство под различные нужды;

-витринное остекление;

-место для вывески;

-3 мокрые точки;

-вытяжка общедомовая, приточно-вытяжная;

-наземная и подземная парковка на 243 машиноместа;

-рядом с помещением остановки общественного транспорта.

Технические параметры объекта:

-2 отдельные входные группы в помещение;

-площадь по этажам:

1 этаж - 193,2 кв. м.,

цоколь - 27 кв. м.;

-электрическая мощность: 40 кВт;

-высота потолков: 4.5 м.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!

60 444 900 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 58 631 500 ₽

Цена за метр ..... 274 500 ₽

Налог ..... НДС включен: 10 899 900 ₽

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТ7

Документы проверены

РИЕЛТОР

Отдел продаж ИНВЕСТ7

4,4 · 20

Крылатская 33

Выбор тех, кто не хочет уезжать за тишиной. Уникальное сочетание природы и города от 19,7 млн ₽



Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Площадь	220,2 м²
Этаж	1 из 18
Количество мокрых точек	3
Высота потолков	4,5 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Под чистовую отделку
Вход	Отдельный с улицы

60 444 900 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 58 631 500 ₽

Цена за метр ..... 274 500 ₽

Налог ..... НДС включен: 10 899 900 ₽

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

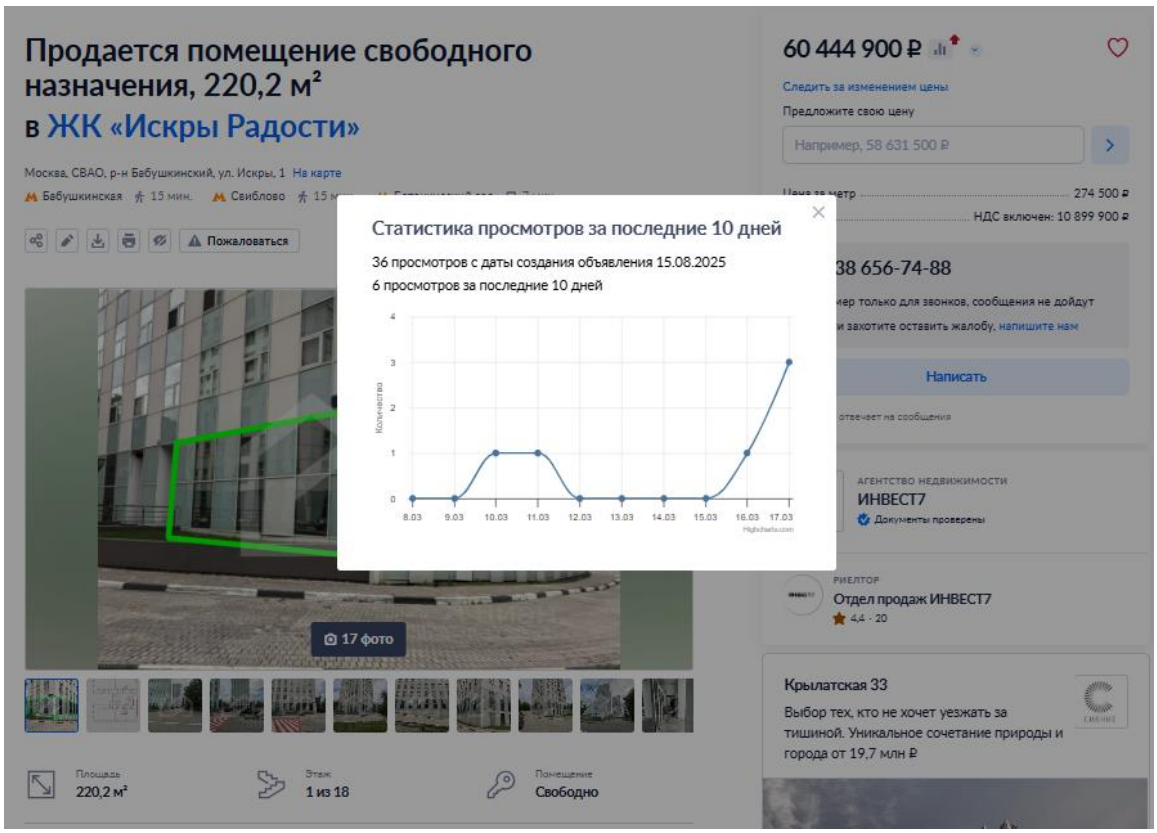
ИНВЕСТ7

Документы проверены

РИЕЛТОР

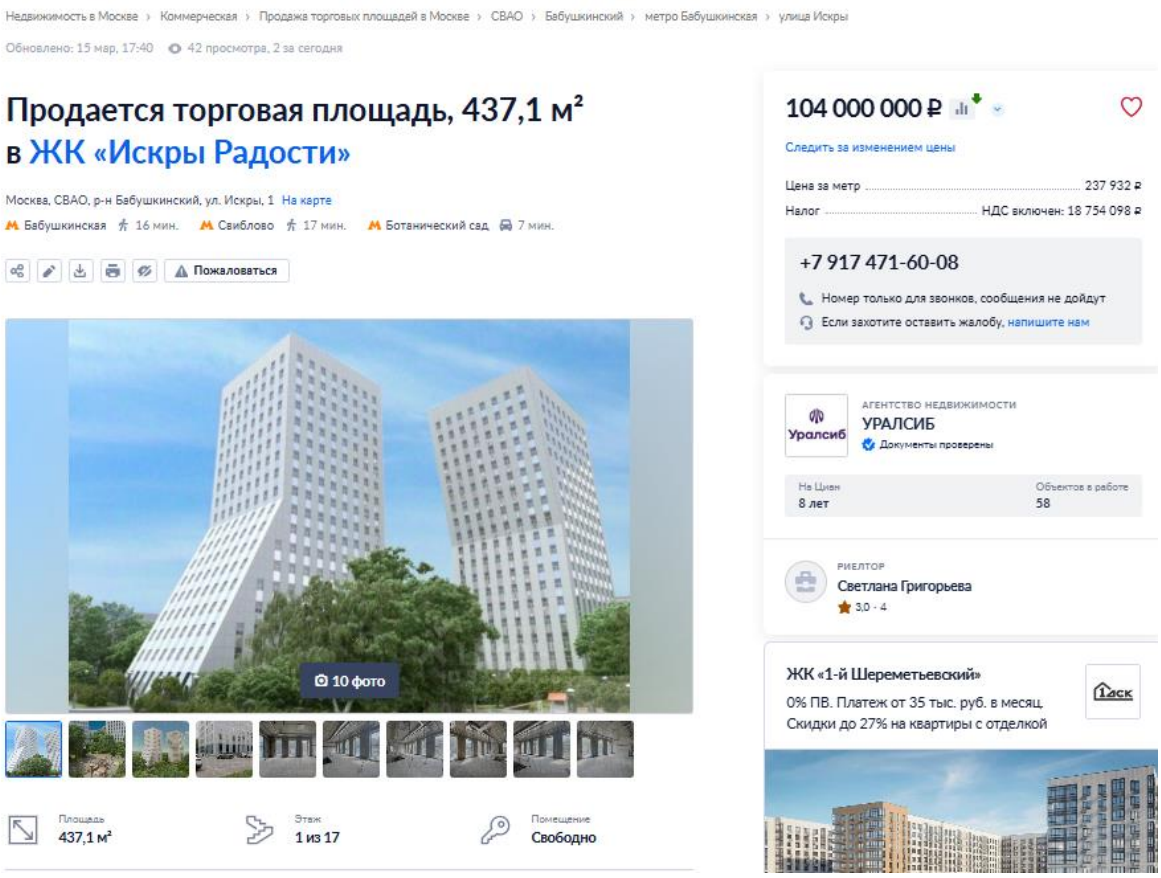
Отдел продаж ИНВЕСТ7

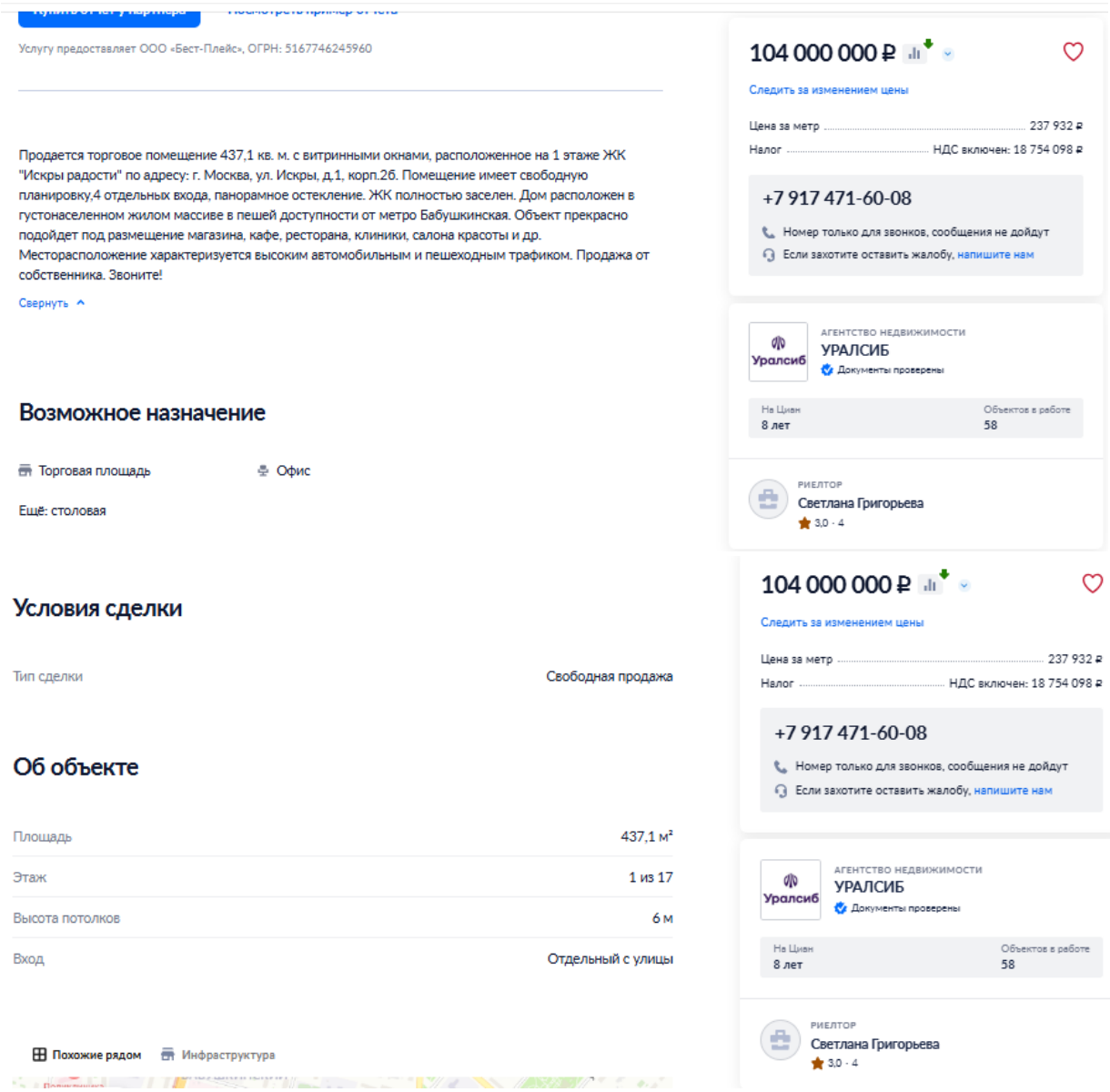
4,4 · 20

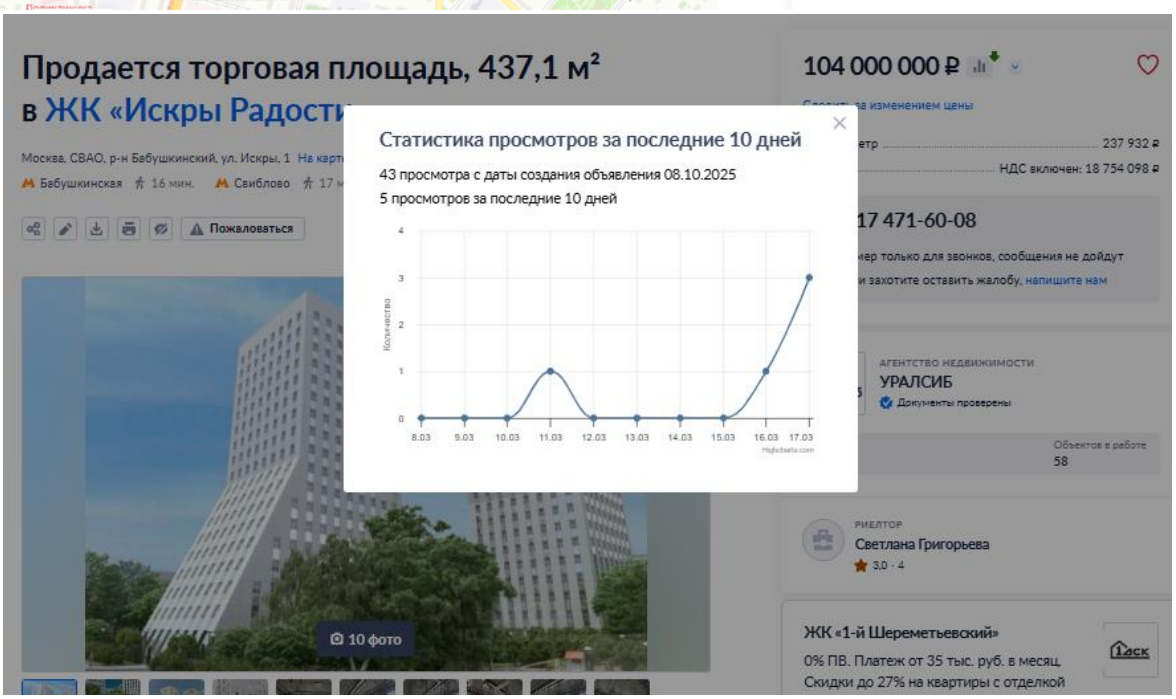


https://www.cian.ru/sale/commercial/320855213/

Аналог 2

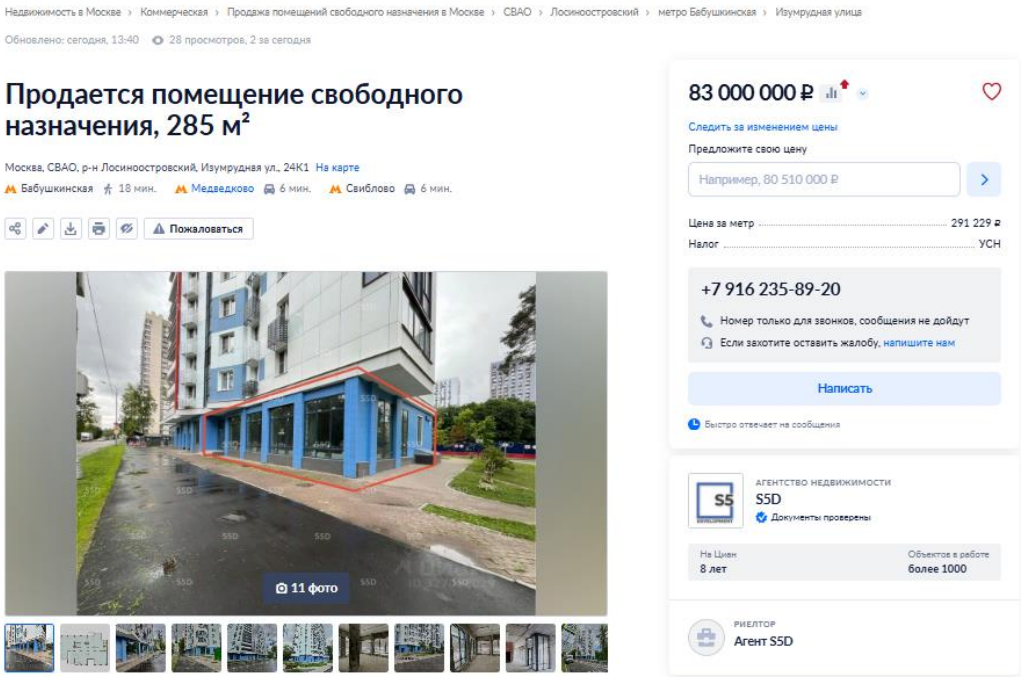


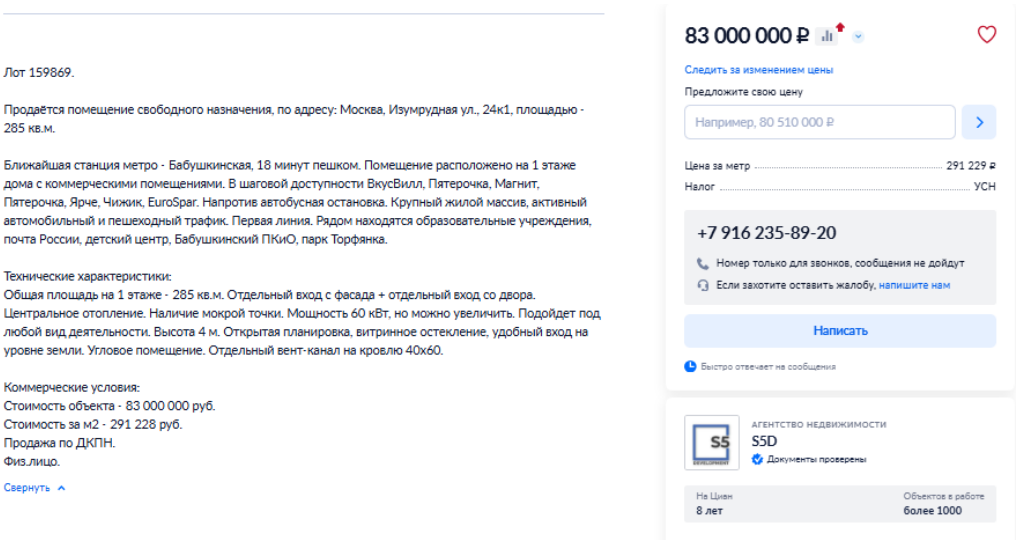


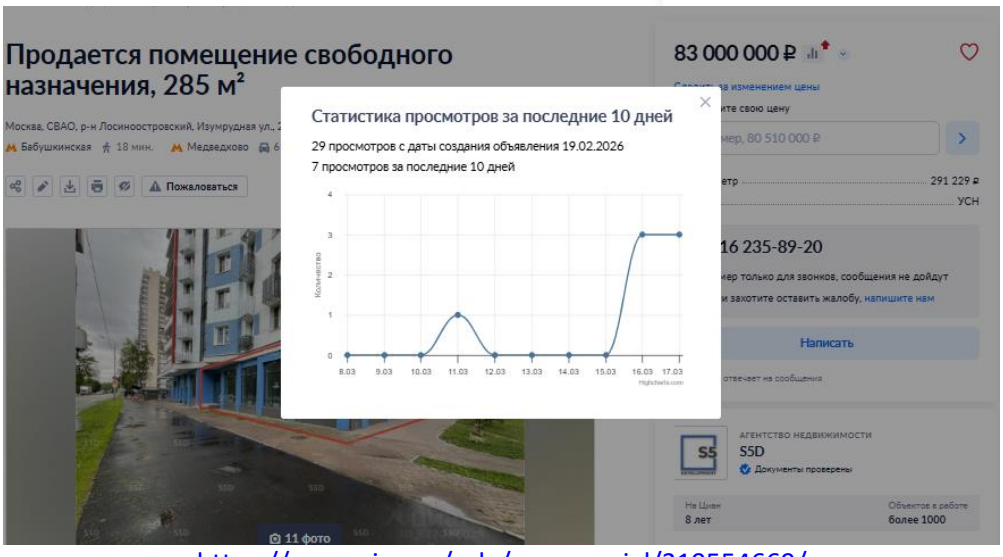


https://www.cian.ru/sale/commercial/322678663/

Аналог 3



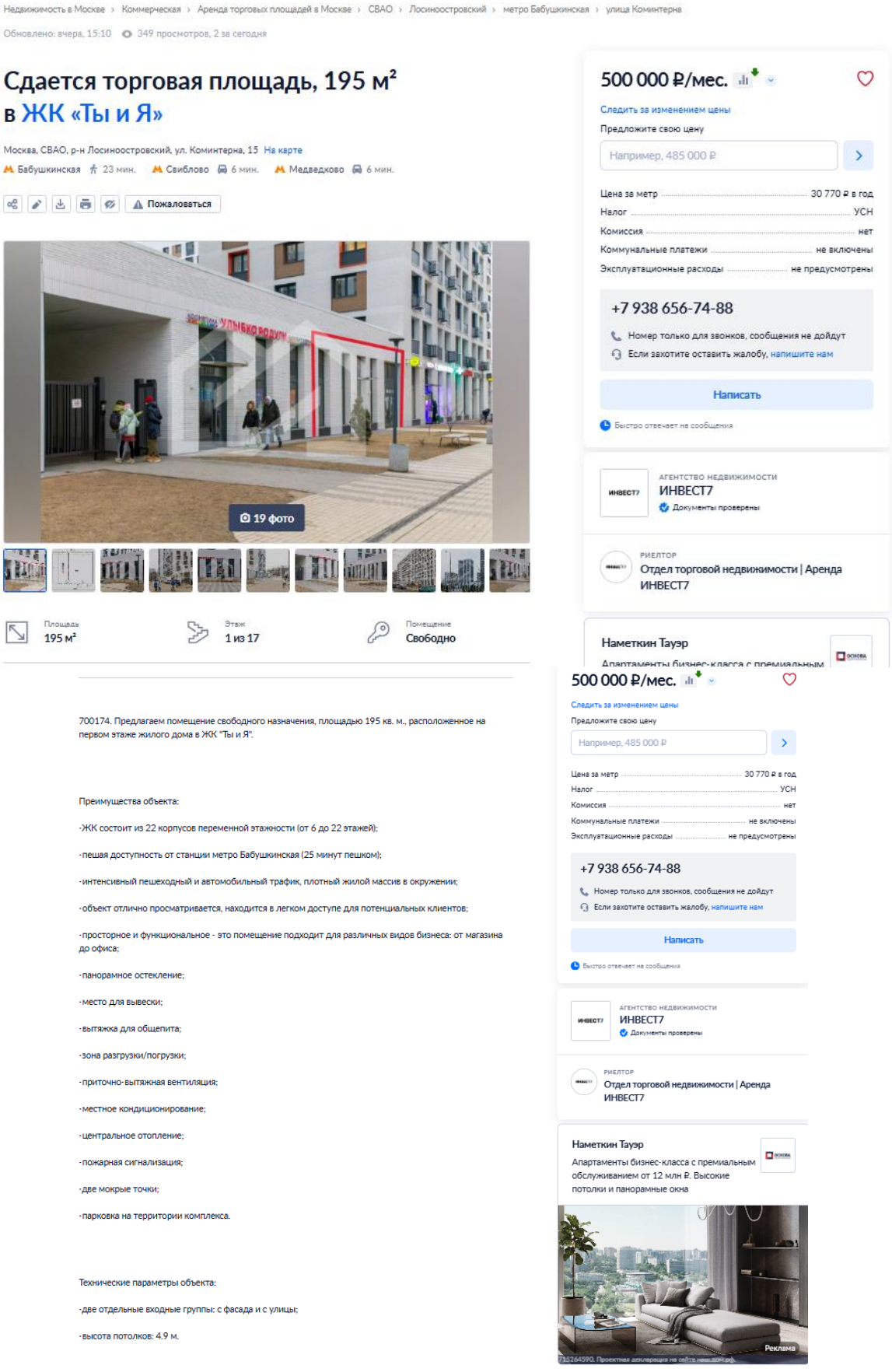




https://www.cian.ru/sale/commercial/319554669/

Объекты-аналоги доходный подход

Аналог 1



Недвижимость в Москве › Коммерческая › Аренда торговых площадей в Москве › СВАО › Лосиноостровский › метро Бабушкинская › улица Коминтерна

Обновлено: вчера, 15:10 349 просмотров, 2 за сегодня

Сдается торговая площадь, 195 м²
в ЖК «Ты и Я»

Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15 На карте

Бабушкинская 23 мин. Свиблово 6 мин. Медведково 6 мин.

Пожаловаться

19 фото

Площадь 195 м² Этаж 1 из 17 Помещение Свободно

500 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000 ₽

Цена за метр 30 770 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел торговой недвижимости | Аренда ИНВЕСТ7

Наметкин Тауэр
Апартаменты бизнес-класса с премиальным обслуживанием от 12 млн ₽. Высокие потолки и панорамные окна

Реклама

700174. Предлагаем помещение свободного назначения, площадью 195 кв. м., расположенное на первом этаже жилого дома в ЖК "Ты и Я".

Преимущества объекта:

-ЖК состоит из 22 корпусов переменной этажности (от 6 до 22 этажей);

-пешая доступность от станции метро Бабушкинская (25 минут пешком);

-интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, плотный жилой массив в окружении;

-объект отлично просматривается, находится в легком доступе для потенциальных клиентов;

-просторное и функциональное - это помещение подходит для различных видов бизнеса: от магазина до офиса;

-панорамное остекление;

-место для вывески;

-вытяжка для общепита;

-зона разгрузки/погрузки;

-приточно-вытяжная вентиляция;

-местное кондиционирование;

-центральное отопление;

-пожарная сигнализация;

-две мокрые точки;

-парковка на территории комплекса.

Технические параметры объекта:

-две отдельные входные группы: с фасада и с улицы;

-высота потолков: 4.9 м.

Прямая долгосрочная аренда от собственника.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!

Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	195 м²
Этаж	1 из 17
Высота потолков	4,9 м
Витринные окна	Есть
Планировка	Открытая
Состояние	Дизайнерский ремонт
Вход	Отдельный с улицы
Количество мокрых точек	2

500 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000 ₽

Цена за метр 30 770 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

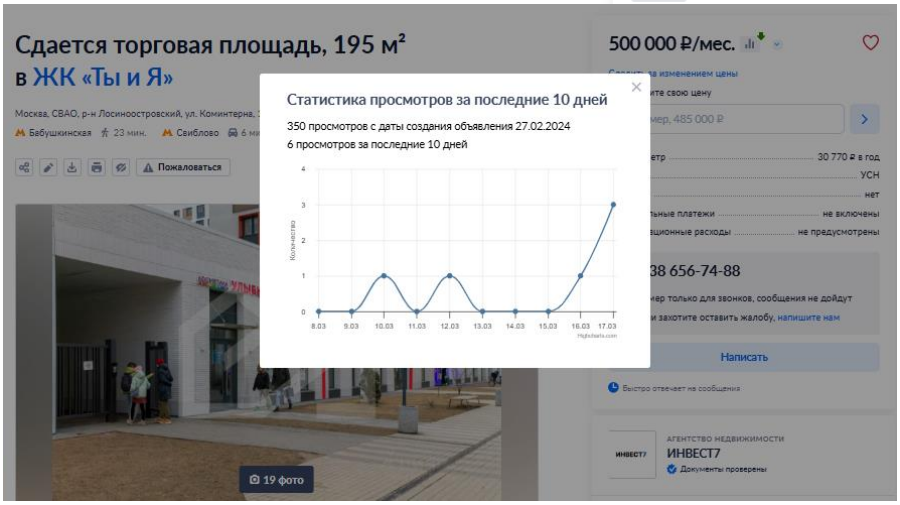
+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

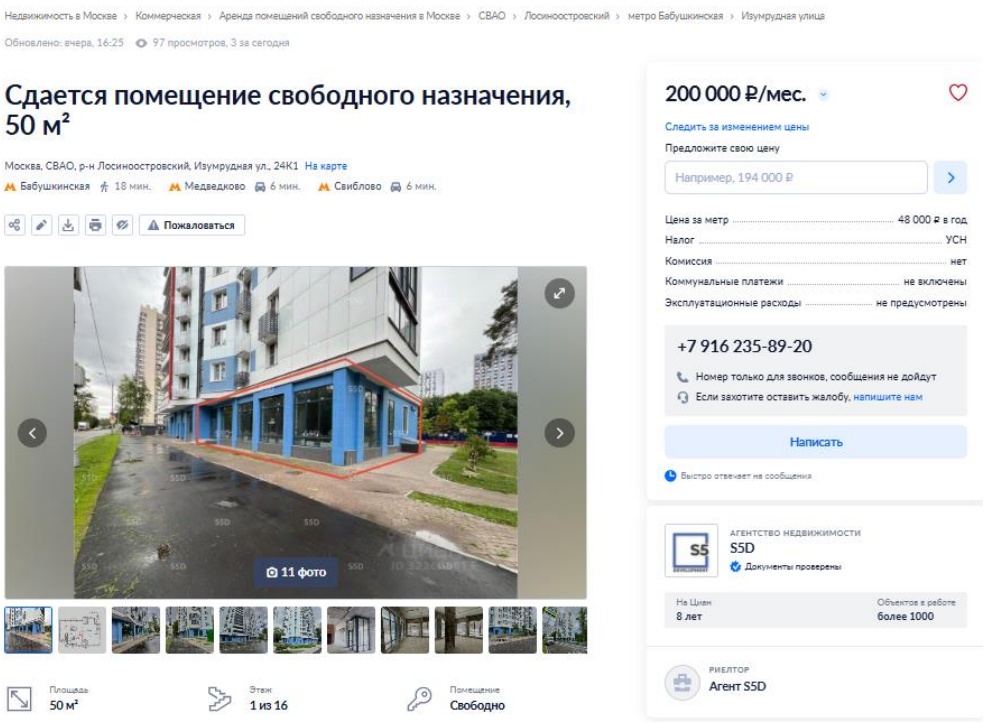
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
Документы проверены



https://www.cian.ru/rent/commercial/299025498/

Аналог 2



Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Лот 157044.

Предлагается к аренде помещение свободного назначения, по адресу: Москва, Изумрудная ул., 24к1, площадью - 50 кв.м.

Ближайшая станция метро - м. Бабушкинская, 18 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже дома с коммерческими помещениями. В шаговой доступности ВкусВилл, Пятерочка, Магнит, Пятерочка, Ярче, Чижик, EuroSpar. Напротив автобусная остановка. Крупный жилой массив, активный автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия. Рядом находятся образовательные учреждения, почта России, детский центр, Бабушкинский ПКиО, парк Торфянка.

Технические характеристики:
Общая площадь на 1 этаже - 50 кв.м. Отдельный вход со двора. Центральное отопление. Наличие мокрой точки. Мощность 15 кВт, но можно увеличить. Подойдет под любой вид деятельности. Высота 4 м. Открытая планировка, витринное остекление, удобный вход на уровне земли.

Коммерческие условия:
Стоимость аренды: 200 000 рублей в месяц.
Стоимость за кв.м: 4 000 рублей в месяц

Свернуть

200 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 194 000 ₽

Цена за метр 48 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

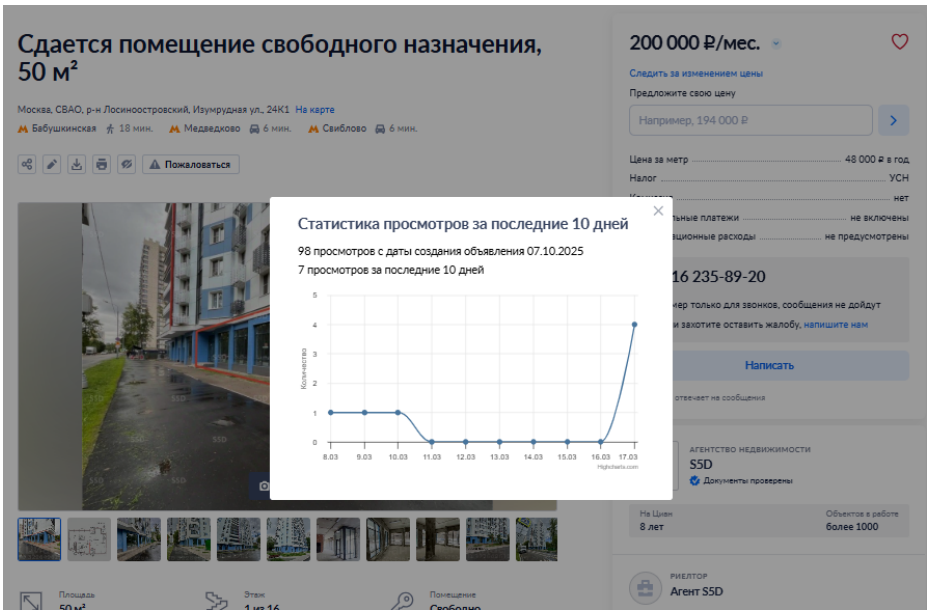
+7 916 235-89-20

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

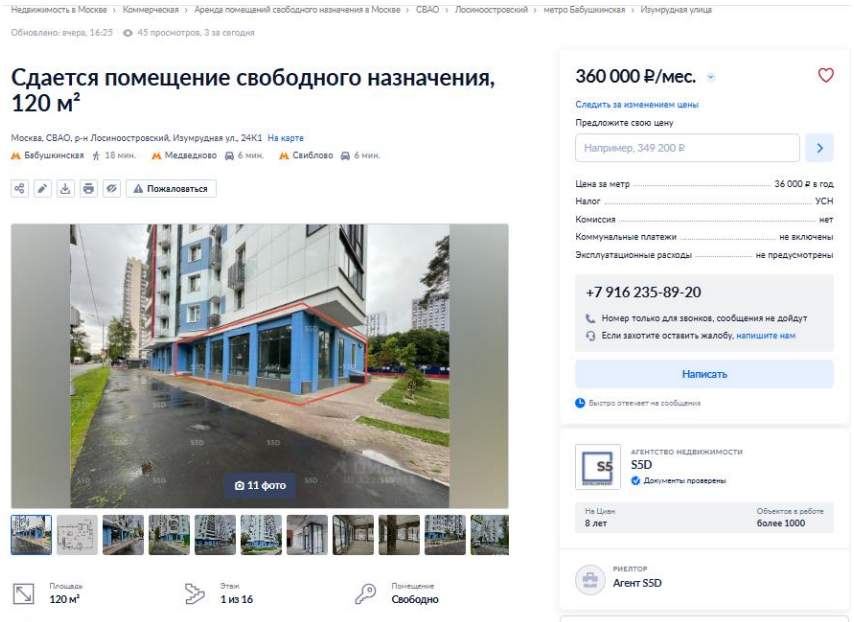
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
S5D



https://www.cian.ru/rent/commercial/322649615/

Аналог 3



Лот 157046.

Предлагается к аренде помещение свободного назначения, по адресу: Москва, Изумрудная ул., 24к1, площадью - 120 кв.м.

Ближайшая станция метро - Бабушкинская, 18 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже дома с коммерческими помещениями. В шаговой доступности ВкусВилл, Пятерочка, Магнит, Пятерочка, Ярче, Чижик, EuroSpar. Напротив автобусная остановка. Крупный жилой массив, активный автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия. Рядом находятся образовательные учреждения, почта России, детский центр, Бабушкинский ПКиО, парк Торфянка.

Технические характеристики:
Общая площадь на 1 этаже - 120 кв.м. Отдельный вход с фасада. Центральное отопление. Наличие мокрой точки. Мощность 40 кВт, но можно увеличить. Подойдет под любой вид деятельности. Высота 4 м. Открытая планировка, витринное остекление, удобный вход на уровне земли.

Коммерческие условия:
Стоимость аренды: 360 000 рублей в месяц.

Свернуть

360 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 349 200 ₽

Цена за метр ..... 36 000 ₽ в год
Налог ..... УСН
Комиссия ..... нет
Коммунальные платежи ..... не включены
Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

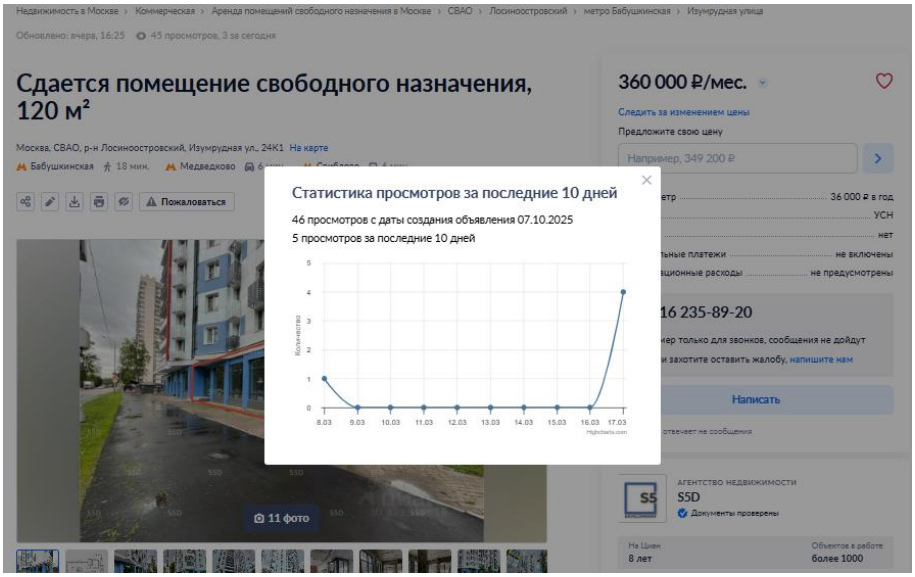
+7 916 235-89-20

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



https://www.cian.ru/rent/commercial/312189389/

Приложение. Фото объектов оценки.





г.Москва, ул.Коминтерна, д.28, к.1, кадастровые номера 77:02:0010015:3354, 77:02:0010015:3358 77:02:0010015:3357

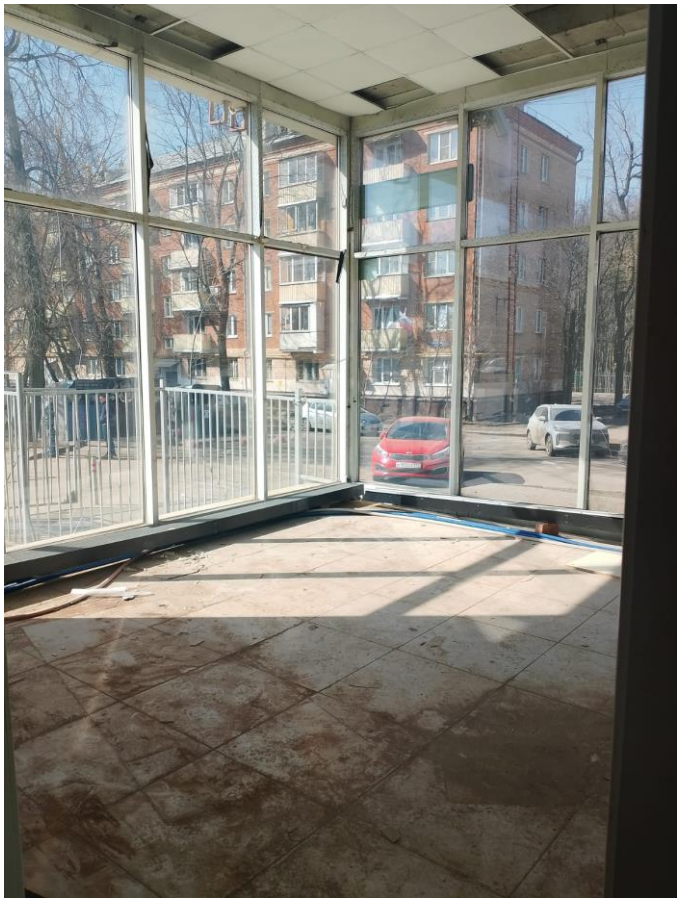


г.Москва, ул.Коминтерна, д.28, к.1, кадастровые номера 77:02:0010015:3356, 77:02:0010015:3352 77:02:0010015:3353











г.Москва, ул.Коминтерна, д.28, к.1, кадастровый номер 77:02:0010015:3355








г. Москва, ул. Коминтерна, д.28, к.1, кадастровые номера 77:02:0010015:3359





г. Москва, ул. Коминтерна, д.28, к.1, кадастровый номер 77:02:0010015:3348







г. Москва, ул. Коминтерна, д.28, к.1, кадастровый номер 77:02:0010015:3349




г. Москва, ул. Коминтерна, д.28, к.1, кадастровый номер 77:02:0010015:3350



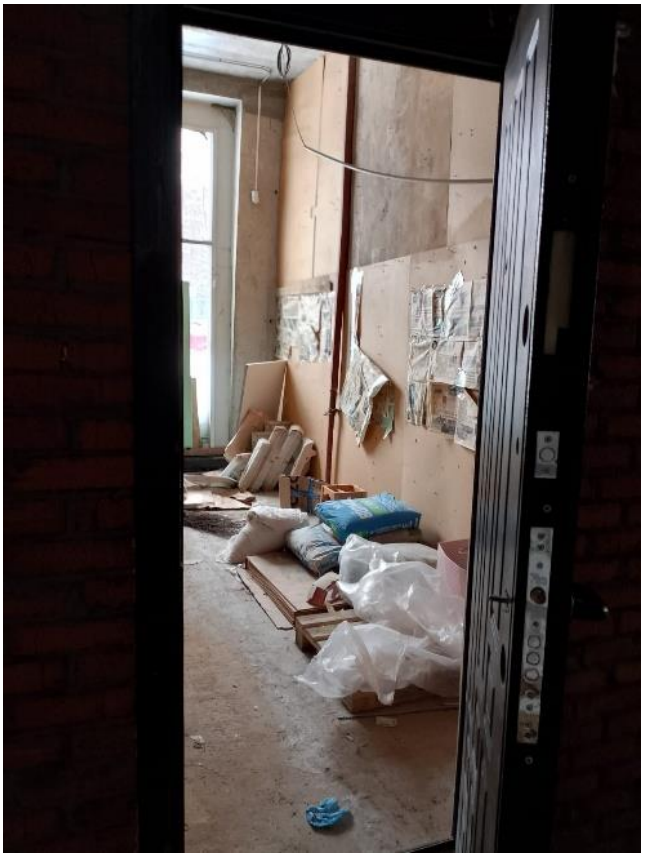

г. Москва, ул. Коминтерна, д.28, к.1, кадастровый номер 77:02:0010015:3351



г. Москва, ул. Коминтерна, д.28, к.1, кадастровый номер 77:02:0010015:3361

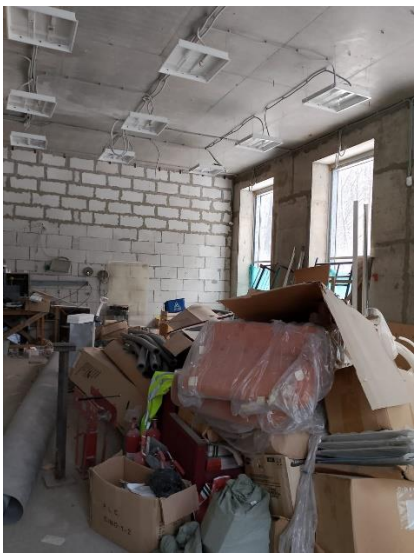
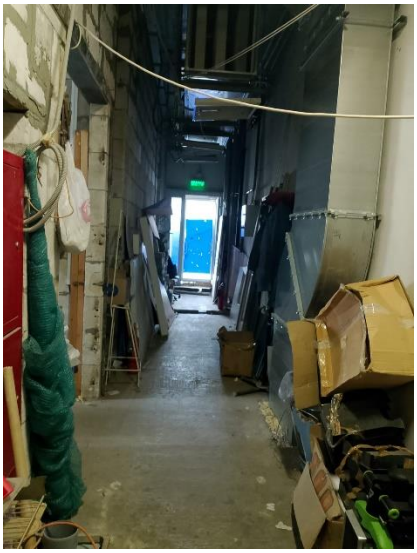








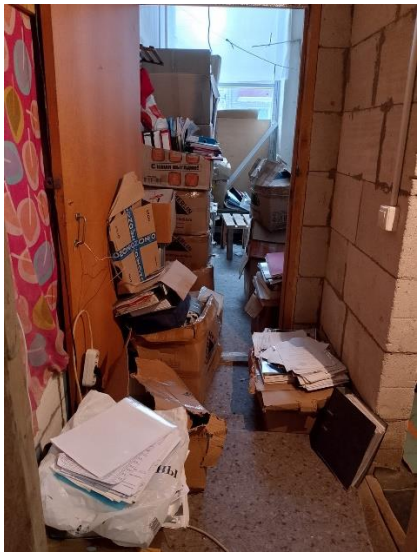
г. Москва, ул. Коминтерна, д.28, к.1, кадастровый номер 77:02:0010015:3347




С нами выгодно!








Блок по адресу: г.Москва, ул.Истра, д.1 кадастровые номера 77:02:0015003:5588, 77:02:0015003:5587, (пом.16,17,18,19)

Приложение. Документы, предоставленные заказчиком.

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3347
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	19
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3347
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 17.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878			
Кадастровый номер:		77:02:0010015:3347	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3347-77/051/2025-1 18.09.2025 17:37:46
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:37:46	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3347-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878			
Кадастровый номер:		77:02:0010015:3347	

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:37:46
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3347-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878			
Кадастровый номер:		77:02:0010015:3347	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:37:46
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3347-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878			
Кадастровый номер:		77:02:0010015:3347	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:37:46
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3347-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3347

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302878	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3347	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3348
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	10.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3348
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 12.08.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3348

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3348-77/051/2025-1 18.09.2025 17:44:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:44:00	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3348-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3348

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:44:00
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3348-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3348

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:44:00
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3348-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3348

	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:44:00
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3348-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3348

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303412	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3348	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3349
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	58.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3349

Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 11.08.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3349

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3349-77/051/2025-1 18.09.2025 17:45:49
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:45:49	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3349-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3349

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:45:49
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3349-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3349

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:45:49
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3349-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3349

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:45:49
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3349-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3349

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

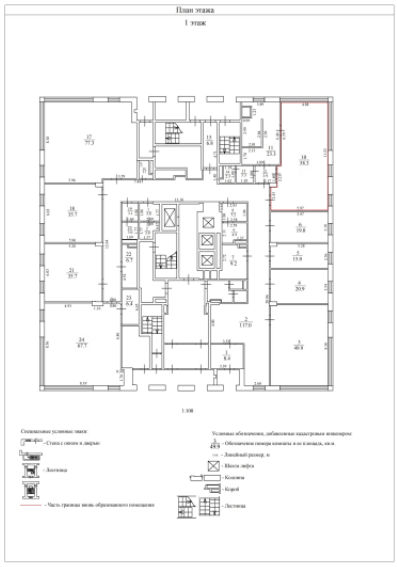
Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303318	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3349	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3350
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	23.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3350

Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 17.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3350

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3350-77/051/2025-1 18.09.2025 17:47:58
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:47:58	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3350-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3350

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:47:58
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3350-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3350

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:47:58
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3350-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3350

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:47:58
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3350-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3350

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302631	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3350	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3351
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	9.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3351

Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 17.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3351

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3351-77/051/2025-1 18.09.2025 17:48:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:48:57	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3351-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943	

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3351

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:48:57
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3351-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3351

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:48:57
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3351-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3351

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:48:57
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3351-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916			
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3351		

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302916			
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3351	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:100

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3352
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	3.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3352
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 12.08.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3352

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3352-77/051/2025-1 18.09.2025 17:51:02
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:02	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3352-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3352

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:02
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3352-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3352

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:02
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3352-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3352

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:02
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3352-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3352

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

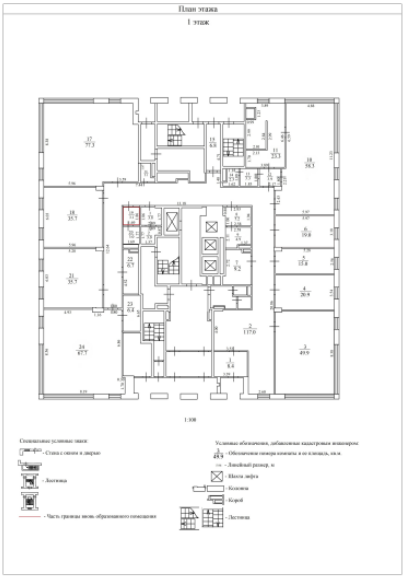
Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303217	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3352	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3353
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3353
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 12.08.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3353

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3353-77/051/2025-1 18.09.2025 17:51:52
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:52	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3353-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3353

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:52
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3353-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3353

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:52
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3353-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3353

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:51:52
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3353-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3353

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

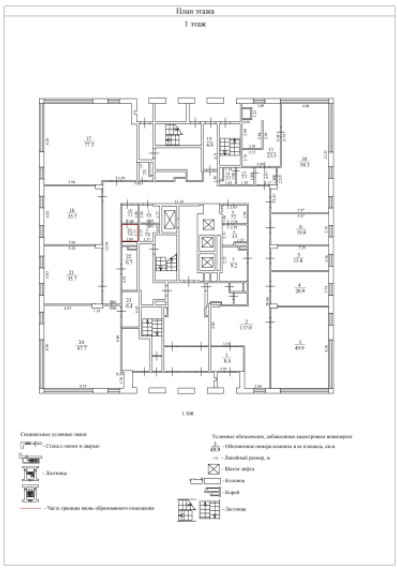
Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303441	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3353	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3354
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	6.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3354
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 03.04.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3354

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3354-77/051/2025-1 18.09.2025 17:58:31
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:58:31	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3354-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2015 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3354

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:58:31
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3354-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2014 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3354

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:58:31
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3354-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2015 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3354

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:58:31
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3354-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2016 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3354

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302914	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3354	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3355
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	67.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3355
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 11.08.2022
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3355

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3355-77/051/2025-1 18.09.2025 17:59:23
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:59:23	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3355-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3355

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:59:23
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3355-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3355

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:59:23
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3355-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3355

	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 17:59:23
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3355-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3355

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

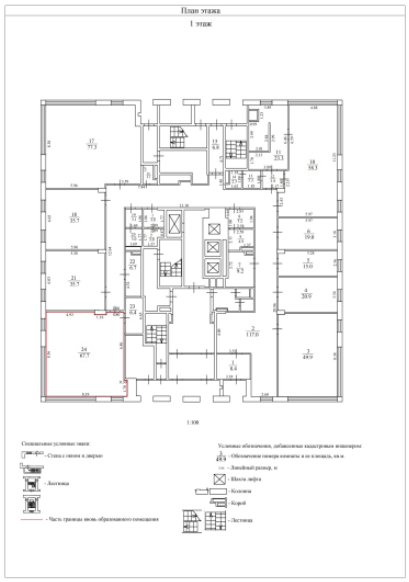
Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303313	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3355	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302807	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3356
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	6.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302807	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3356
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 07.06.2022 № 22/ак-447, дата завершения кадастровых работ: 17.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3358
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	6.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3358

Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 28.02.2023 № 23/ак-660, дата завершения кадастровых работ: 22.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3358

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3358-77/051/2025-1 18.09.2025 18:49:32
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:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:49:32
	номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3358-77/051/2025-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3358

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:49:32
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3358-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3358

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:49:32
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3358-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3358

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:49:32
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3358-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3358

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

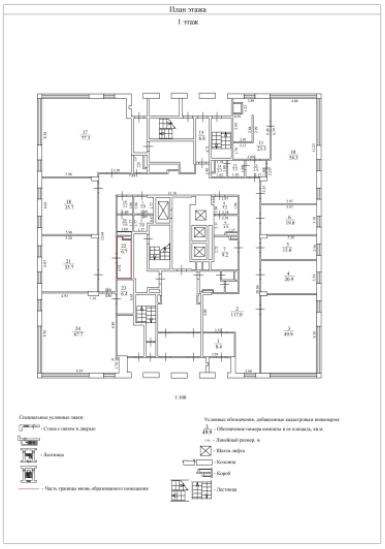
Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303118	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3358	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3359
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	77.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3359

Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 28.02.2023 № 23/ак-660, дата завершения кадастровых работ: 22.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3359

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3359-77/051/2025-1 18.09.2025 18:50:25
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:50:25	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3359-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3359

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:50:25
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3359-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3359

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:50:25
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3359-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3359

	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:50:25
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3359-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3359

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

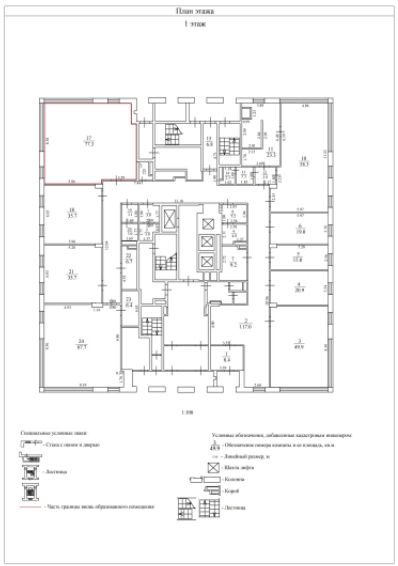
Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302687	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3359	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3361
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	15
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3361
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 28.02.2023 № 23/ак-660, дата завершения кадастровых работ: 19.03.2024
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3361

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3361-77/051/2025-1 18.09.2025 18:52:55
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:52:55	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3361-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3361

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:52:55
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3361-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998			
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3361		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:52:55
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3361-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998			
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3361		

	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:52:55
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3361-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3361

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177302998	
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3361	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587
Номер кадастрового квартала:	77:02:0015003
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бабушкинский, ул. Искры, д. 1
Площадь:	14.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0015003:4336
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 28.02.2023 № 23/ак-660, дата завершения кадастровых работ: 07.04.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0015003:5587-77/051/2025-1 18.09.2025 18:21:39
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:21:39	
		номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5587-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного погашения	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587

			Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:21:39
		номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5587-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного погашения
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 23.08.2010

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587

			Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:21:39
		номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5587-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного погашения
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587

			Кредитный договор, выдан 08.10.2010 Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:21:39
		номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5587-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 по 15.11.2014
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587

			Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Лист 8

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5587

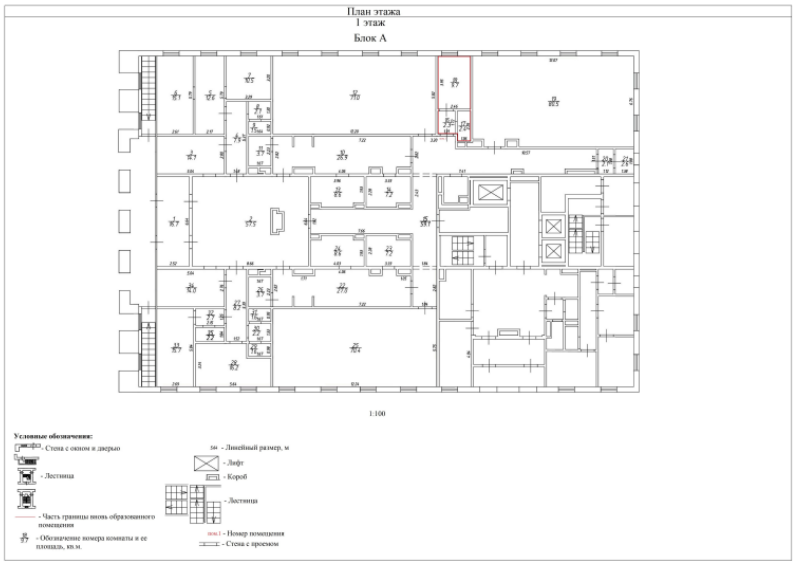
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 9

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303352			
Кадастровый номер: 77:02:0015003:5587	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:100

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588
Номер кадастрового квартала:	77:02:0015003
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бабушкинский, ул. Искры, д. 1
Площадь:	80.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0015003:4336
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588

Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 28.02.2023 № 23/ак-660, дата завершения кадастровых работ: 07.04.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0015003:5588-77/051/2025-1 18.09.2025 18:26:35
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:26:35
	номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5588-77/051/2025-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 по 15.11.2014
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор №2062 об открытии невозобновляемой кредитной линии, выдан 23.08.2010 Договор залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/9, выдан 08.09.2014 Дополнительное соглашение №1 к Договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №2360/9 от 08 сентября 2014 года, выдан 23.11.2015 Договор Уступки прав Требований, № 64/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588

			Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:26:35
		номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5588-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного погашения
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/11, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 08.10.2010

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588

			Договор Уступки прав Требований, № 62/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1945 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:26:35
		номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5588-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного погашения
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/10, выдан 15.12.2014

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529			
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588		

			Кредитный договор, выдан 23.08.2010 Договор Уступки прав (Требований), № 61/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1942 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:26:35
		номер государственной регистрации:	77:02:0015003:5588-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного погашения
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529			
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588		

		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1943 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 05.02.2021 Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-119181/2015-66-232, выдан 28.09.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Лист 8

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529	
Кадастровый номер:	77:02:0015003:5588

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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 9

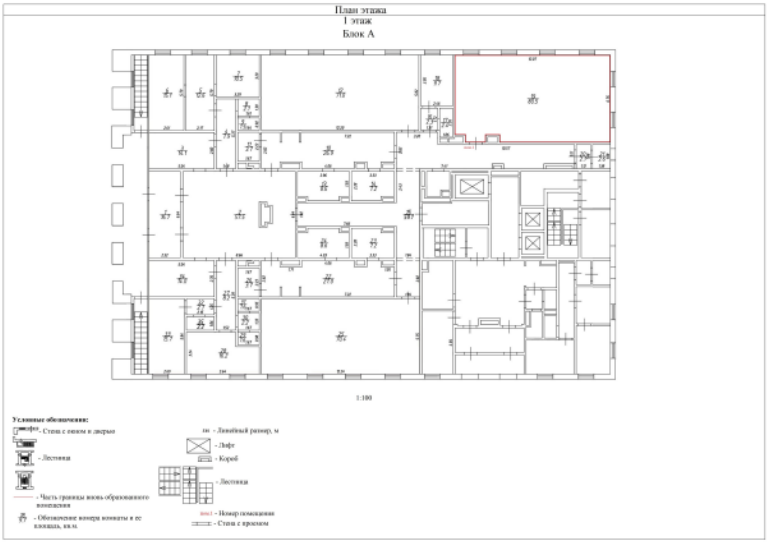
Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 9

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303529	
Кадастровый номер: 77:02:0015003:5588	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:100

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3357
Номер кадастрового квартала:	77:02:0010015
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лосиноостровский, ул. Коминтерна, д. 28, к. 1
Площадь:	11.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0010015:2672
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3357
Сведения о кадастровом инженере:	Человечков Антон Алексеевич, № 30079, в Ассоциация "Гильдия Кадастровых Инженеров", СНИЛС 16865776235, договор на выполнение кадастровых работ от 28.02.2023 № 23/ак-660, дата завершения кадастровых работ: 22.03.2023
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3357

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРКОМ", ИНН: 7702544276
	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 77:02:0010015:3357-77/051/2025-1 18.09.2025 18:43:44
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:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:43:44	
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3357-77/051/2025-5	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3357

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:43:44
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3357-77/051/2025-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3357

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:43:44
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3357-77/051/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8

19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495	
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3357

	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	18.09.2025 18:43:44
		номер государственной регистрации:	77:02:0010015:3357-77/051/2025-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.05.2018 до полного исполнения основного обязательства
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНЖТОРГСТРОЙ", ИНН: 7708169536
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующего залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства, № 2360/12, выдан 15.12.2014 Кредитный договор, выдан 19.11.2012 Договор уступки прав (Требований), № 63/17, выдан 25.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 25.08.2017 Любочкиной Еленой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Казановой Елены Юрьевны 5-1944
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495			
Кадастровый номер:	77:02:0010015:3357		

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Раздел 8 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 8
19.09.2025г. № КУВИ-001/2025-177303495			
Кадастровый номер: 77:02:0010015:3357	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:100