

**№25758**

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ  
ИМУЩЕСТВОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,  
ЛИХОБОРСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, Д. 11**

**ДАТА ОЦЕНКИ: «14» ЯНВАРЯ 2024 Г.**

**Цель оценки:  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ  
ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ**



**Нижний Новгород | 2024**

**ПЦФКО**

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
ФИНАНСОВОГО  
КОНСАЛТИНГА  
И ОЦЕНКИ**

Почтовый адрес:  
603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, оф. 21  
тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89  
e-mail: [info@pcfko.ru](mailto:info@pcfko.ru), сайт: [www.pcfko.ru](http://www.pcfko.ru)

**Акционерному обществу  
«Ведущий научно-  
исследовательский институт  
химической технологии»**

## **Заключение по результатам оценки**

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №63/5499-Д от «14» июля 2023 г. произвело оценку рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом, расположенным по адресу: г. Москва, Лихоборская набережная, д. 11.

Оценка произведена по состоянию на «14» января 2024 г. Цель оценки – определение рыночной стоимости годовой арендной ставки при заключении договоров аренды.

Развернутая характеристика объектов оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №25758 от «15» января 2024 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №25758 от «15» января 2024 г. выполнен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, методическими рекомендациями по оценке, разработанными в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренными советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, требованиями Федеральных стандартов оценки:

- I, II, III, IV, V, VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014, а также иными нормативными правовыми актами РФ в области оценочной деятельности.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 2022 (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С)).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению<sup>1</sup>:

**рыночная стоимость права пользования недвижимым имуществом, расположенным по адресу: г. Москва, Лихоборская набережная, д. 11, на «14» января 2024 г. составляет:**

<sup>1</sup> Арендная ставка указана с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных услуг (электроснабжение, отопление, водоснабжение и другие).

**Рыночная стоимость права пользования (годовой арендной ставки встроенных помещений различного функционального назначения), руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей**

Назначение помещения	Этаж	Площадь, кв. м	Требуется капитальный ремонт / без отделки (неудовлетворительное состояние)		Требуется косметический ремонт (удовлетворительное состояние)		Стандартная / современная отделка (хорошее состояние)		Отделка "люкс" (отличное состояние)	
			руб./кв. м в год с НДС	руб./кв. м в год без НДС	руб./кв. м в год с НДС	руб./кв. м в год без НДС	руб./кв. м в год с НДС	руб./кв. м в год без НДС	руб./кв. м в год с НДС	руб./кв. м в год без НДС
Административное (офисное)	1 этаж	менее 50	7 780	6 483	8 863	7 386	9 848	8 207	11 719	9 766
Административное (офисное)	1 этаж	50-100	7 469	6 224	8 509	7 091	9 454	7 879	11 251	9 376
Административное (офисное)	1 этаж	100-250	6 769	5 641	7 711	6 426	8 568	7 140	10 196	8 497
Административное (офисное)	1 этаж	250-500	6 302	5 252	7 179	5 983	7 977	6 648	9 493	7 911
Административное (офисное)	1 этаж	500-1000	5 835	4 863	6 648	5 540	7 386	6 155	8 790	7 325
Административное (офисное)	1 этаж	1000-1500	5 524	4 603	6 293	5 244	6 992	5 827	8 321	6 934
Административное (офисное)	1 этаж	более 1500	5 213	4 344	5 939	4 949	6 598	5 499	7 852	6 543
Административное (офисное)	2 этаж и выше	менее 50	6 769	5 641	7 711	6 426	8 568	7 140	10 196	8 497
Административное (офисное)	2 этаж и выше	50-100	6 498	5 415	7 403	6 169	8 225	6 854	9 788	8 157
Административное (офисное)	2 этаж и выше	100-250	5 889	4 907	6 709	5 591	7 454	6 212	8 870	7 392
Административное (офисное)	2 этаж и выше	250-500	5 483	4 569	6 246	5 205	6 940	5 783	8 259	6 882
Административное (офисное)	2 этаж и выше	500-1000	5 077	4 230	5 783	4 820	6 426	5 355	7 647	6 372
Административное (офисное)	2 этаж и выше	1000-1500	4 806	4 005	5 475	4 562	6 083	5 069	7 239	6 033
Административное (офисное)	2 этаж и выше	более 1500	4 535	3 779	5 167	4 305	5 741	4 784	6 831	5 693
Торговое, общепит	1 этаж	менее 50	8 947	7 456	10 193	8 494	11 326	9 438	13 477	11 231
Торговое, общепит	1 этаж	50-100	8 589	7 158	9 785	8 154	10 872	9 060	12 938	10 782
Торговое, общепит	1 этаж	100-250	7 784	6 487	8 868	7 390	9 853	8 211	11 725	9 771
Торговое, общепит	1 этаж	250-500	7 247	6 039	8 256	6 880	9 174	7 645	10 917	9 097
Торговое, общепит	1 этаж	500-1000	6 710	5 592	7 645	6 371	8 494	7 078	10 108	8 423
Торговое, общепит	1 этаж	1000-1500	6 352	5 294	7 237	6 031	8 041	6 701	9 569	7 974
Торговое, общепит	1 этаж	более 1500	5 995	4 995	6 829	5 691	7 588	6 323	9 030	7 525
Торговое, общепит	2 этаж и выше	менее 50	7 784	6 487	8 868	7 390	9 853	8 211	11 725	9 771
Торговое, общепит	2 этаж и выше	50-100	7 473	6 227	8 513	7 094	9 459	7 883	11 256	9 380
Торговое, общепит	2 этаж и выше	100-250	6 772	5 643	7 715	6 429	8 572	7 144	10 201	8 501
Торговое, общепит	2 этаж и выше	250-500	6 305	5 254	7 183	5 986	7 981	6 651	9 497	7 915
Торговое, общепит	2 этаж и выше	500-1000	5 838	4 865	6 651	5 542	7 390	6 158	8 794	7 328
Торговое, общепит	2 этаж и выше	1000-1500	5 527	4 606	6 296	5 247	6 996	5 830	8 325	6 937
Торговое, общепит	2 этаж и выше	более 1500	5 215	4 346	5 941	4 951	6 602	5 501	7 856	6 547
Назначение помещения	Этаж	Площадь, кв. м	Неудовлетворительное состояние		Удовлетворительное состояние		Хорошее состояние			
			руб./кв. м в год с НДС	руб./кв. м в год без НДС	руб./кв. м в год с НДС	руб./кв. м в год без НДС	руб./кв. м в год с НДС	руб./кв. м в год без НДС		
Производственные (лабораторные)	1 этаж	менее 300	6 533	5 444	8 270	6 891	10 172	8 476		
Производственные (лабораторные)	1 этаж	300-500	5 618	4 682	7 112	5 927	8 748	7 290		
Производственные (лабораторные)	1 этаж	500-1000	5 096	4 246	6 450	5 375	7 934	6 612		
Производственные (лабораторные)	1 этаж	более 1000	4 181	3 484	5 293	4 410	6 510	5 425		
Производственные (лабораторные)	2 этаж и выше	менее 300	6 206	5 172	7 856	6 547	9 663	8 052		
Производственные (лабораторные)	2 этаж и выше	300-500	5 337	4 448	6 756	5 630	8 310	6 925		
Производственные (лабораторные)	2 этаж и выше	500-1000	4 841	4 034	6 128	5 106	7 537	6 281		
Производственные (лабораторные)	2 этаж и выше	более 1000	3 972	3 310	5 028	4 190	6 184	5 154		
Производственные (лабораторные)	Подземный этаж	менее 300	5 357	4 464	6 781	5 651	8 341	6 951		
Производственные (лабораторные)	Подземный этаж	300-500	4 607	3 839	5 832	4 860	7 173	5 977		
Производственные (лабораторные)	Подземный этаж	500-1000	4 178	3 482	5 289	4 408	6 506	5 421		
Производственные (лабораторные)	Подземный этаж	более 1000	3 428	2 857	4 340	3 617	5 338	4 448		

Складские	1 этаж	менее 300	5 584	4 653	7 068	5 890	8 694	7 245		
Складские	1 этаж	300-500	4 802	4 002	6 078	5 065	7 477	6 230		
Складские	1 этаж	500-1000	4 355	3 629	5 513	4 594	6 781	5 651		
Складские	1 этаж	более 1000	3 574	2 978	4 524	3 770	5 564	4 637		
Складские	2 этаж и выше	менее 300	5 305	4 420	6 715	5 596	8 259	6 882		
Складские	2 этаж и выше	300-500	4 562	3 802	5 775	4 812	7 103	5 919		
Складские	2 этаж и выше	500-1000	4 138	3 448	5 237	4 364	6 442	5 368		
Складские	2 этаж и выше	более 1000	3 395	2 829	4 297	3 581	5 286	4 405		
Складские	Подземный этаж	менее 300	4 579	3 816	5 796	4 830	7 129	5 941		
Складские	Подземный этаж	300-500	3 938	3 281	4 984	4 154	6 131	5 109		
Складские	Подземный этаж	500-1000	3 571	2 976	4 521	3 767	5 560	4 634		
Складские	Подземный этаж	более 1000	2 930	2 442	3 709	3 091	4 562	3 802		
Складские (неотапливаемые)	1 этаж	менее 300	4 299	3 583	5 442	4 535	6 694	5 578		
Складские (неотапливаемые)	1 этаж	300-500	3 698	3 081	4 680	3 900	5 757	4 797		
Складские (неотапливаемые)	1 этаж	500-1000	3 354	2 795	4 245	3 538	5 221	4 351		
Складские (неотапливаемые)	1 этаж	более 1000	2 752	2 293	3 483	2 903	4 284	3 570		
Складские (неотапливаемые)	2 этаж и выше	менее 300	4 084	3 404	5 170	4 309	6 359	5 299		
Складские (неотапливаемые)	2 этаж и выше	300-500	3 513	2 927	4 446	3 705	5 469	4 558		
Складские (неотапливаемые)	2 этаж и выше	500-1000	3 186	2 655	4 033	3 361	4 960	4 134		
Складские (неотапливаемые)	2 этаж и выше	более 1000	2 614	2 178	3 309	2 757	4 070	3 392		
Складские (неотапливаемые)	Подземный этаж	менее 300	3 526	2 938	4 463	3 719	5 489	4 574		
Складские (неотапливаемые)	Подземный этаж	300-500	3 032	2 527	3 838	3 198	4 721	3 934		
Складские (неотапливаемые)	Подземный этаж	500-1000	2 750	2 292	3 481	2 901	4 282	3 568		
Складские (неотапливаемые)	Подземный этаж	более 1000	2 256	1 880	2 856	2 380	3 513	2 928		
Ангары	Надземный этаж	менее 300	4 467	3 722	5 654	4 712	6 955	5 796		
Ангары	Надземный этаж	300-500	3 842	3 201	4 863	4 052	5 981	4 984		
Ангары	Надземный этаж	500-1000	3 484	2 904	4 410	3 675	5 425	4 521		
Ангары	Надземный этаж	более 1000	2 859	2 382	3 619	3 016	4 451	3 709		
Ангары (неотапливаемые)	Надземный этаж	менее 300	3 440	2 866	4 354	3 628	5 355	4 463		
Ангары (неотапливаемые)	Надземный этаж	300-500	2 958	2 465	3 744	3 120	4 606	3 838		
Ангары (неотапливаемые)	Надземный этаж	500-1000	2 683	2 236	3 396	2 830	4 177	3 481		
Ангары (неотапливаемые)	Надземный этаж	более 1000	2 201	1 834	2 786	2 322	3 427	2 856		
<b>Назначение</b>	<b>Размещение</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>руб./кв. м в год с НДС</b>	<b>руб./кв. м в год без НДС</b>						
Открытые площадки для складирования (части земельного участка для заключения договора субаренды) площадью от 1 кв. м, расположенные на территории земельного участка с кадастровым №77:09:0001015:38 по адресу: г. Москва, Лихоборская набережная, вл. 11	части земельного участка с кадастровым №77:09:0001015:38	от 1 кв. м	1 956	1 630						

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики РОО мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д. А.