

ОТЧЕТ

№ 122-176-Н-179/2026

Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 595,8 кв. м, в том числе:

Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1.

Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1.

Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.

Заказчик:

Казенное предприятие города
Москвы «Управление гражданского
строительства» (КП «УГС»)

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

31.08.2026

Дата составления отчета:

01.09.2026

1 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения (дату оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные суждения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений оценки и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Закон об оценочной деятельности) в действующей на дату выпуска Отчета редакции;
 - Федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I - ФСО VI);
 - Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО-7);
 - правил саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подписавший данный Отчет об оценке;
- все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архивах Оценщика и Исполнителя;
- рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе:

Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1.

Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1.

Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2,

по состоянию на 31.08.2026 оценивается суммой:

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС
Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2; В т.ч.	89 778 000 ¹
Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1.	5 386 680,00
Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1.	16 160 040,00
Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.	68 231 280,00

Оценщик:

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»:



Мироненко Н.В.

Кадушкин И.Б.

¹ При реализации единым лотом, согласно заданию на оценку.

2 Содержание

1	Сертификация.....	3
2	Содержание.....	- 5 -
3	Основные факты и выводы.....	- 6 -
4	Информация, содержащаяся в Задании на оценку.....	- 8 -
5	Сведения об оценщике и исполнителе.....	- 9 -
6	Допущения и ограничения оценки.....	- 11 -
6.1	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	- 11 -
6.2	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки.....	- 12 -
6.3	Специальные допущения.....	- 13 -
6.4	Ограничения оценки.....	- 13 -
7	Основные понятия, использованные в Отчете.....	- 14 -
8	Перечень использованных при проведении оценки данных.....	- 15 -
8.1	Стандарты оценки и методические рекомендации.....	- 15 -
8.2	Источники рыночной информации.....	- 15 -
8.3	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	- 16 -
9	Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки.....	- 17 -
9.1	Описание объекта оценки.....	- 17 -
9.2	Краткая характеристика г. Москвы.....	- 22 -
9.3	Дата осмотра Объекта оценки.....	- 23 -
9.4	Имущественные права и обременения.....	- 26 -
9.5	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ).....	- 27 -
10	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	- 31 -
10.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2026 г.	- 31 -
10.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2026 г.	- 35 -
10.3	Анализ рынка объекта оценки.....	- 37 -
10.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	- 45 -
10.5	Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки.....	- 60 -
10.6	Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	- 61 -
11	Описание процесса оценки объекта оценки.....	- 62 -
11.1	Основные этапы процесса оценки.....	- 62 -
11.2	Выбор подходов и методов оценки.....	- 62 -
11.3	Сравнительный подход.....	- 63 -
11.4	Доходный подход.....	- 63 -
11.5	Затратный подход.....	- 64 -
11.6	Вывод о выбранных методах и подходах для расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	- 64 -
12	Расчет стоимости объекта сравнительным подходом.....	- 65 -
12.1	Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом.....	- 65 -
12.2	Выбор объектов-аналогов.....	- 67 -
12.3	Выбор единицы и элементов сравнения.....	- 68 -
12.4	Обоснование и расчет корректировок.....	- 71 -
12.5	Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	- 77 -
13	Расчет стоимости объекта доходным подходом.....	- 78 -
13.1	Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом.....	- 78 -
13.2	Выбор объектов-аналогов.....	- 78 -
13.3	Обоснование и расчет корректировок.....	- 82 -
13.4	Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	- 90 -
13.5	Определение действительного валового дохода (ДВД).....	- 91 -
13.6	Расчет чистого операционного дохода.....	- 91 -
13.7	Расчет ставки капитализации.....	- 91 -
13.8	Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации.....	- 91 -
13.9	Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.....	- 92 -
14	Согласование результатов оценки.....	- 93 -
15	Приложения.....	- 95 -
15.1	Аналоги по продаже помещений.....	- 95 -
15.2	Аналоги по аренде помещений.....	- 102 -
15.3	Копии документов Заказчика.....	- 108 -
15.4	Копии документов Оценщика.....	- 127 -

3 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 7:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.
Зарегистрированные права	г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности. Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (ИНН: 7719272800) владеет объектом оценки на праве оперативного управления. Ограничения (обременения) прав – не зарегистрировано. Оцениваемые права – право собственности.
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Сведения об отчете	
Дата оценки	31.08.2026
Дата осмотра	31.08.2026
Дата составления отчета	01.09.2026
Порядковый номер отчета	№ 122-176-Н-179/2026
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для купли-продажи в соответствии с ГК РФ
Вид определяемой стоимости и предпосылки стоимости	Вид определяемой стоимости – рыночная Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) предполагаемое использование объекта - наиболее эффективное использование; 4) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Реквизиты контракта на оценку	Договор от 08.07.2025 № КПУГС/Оц/25/122
Задание на оценку	№ ТЗ № 176 от 31.08.2026 г.
Заказчик оценки	Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» Месторасположение – 127473, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Тверской, ул Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, помещ. 1/5; ОГРН 1037719025376 от 19.05.2003 г.

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный, затратный подход обоснованно не применялся.

Таблица 2. Результаты оценки при применении различных подходов, руб.

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход, руб.	90 822 560
Вес подхода	50%
Доходный подход, руб.	88 734 248
Вес подхода	50%
Затратный подход, руб.	не применялся

Наименование	Результат по подходу, руб.
Вес подхода	0%
Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	89 778 000

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС
Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2; в т.ч.	89 778 000 ²
<i>Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1.</i>	5 386 680,00
<i>Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1.</i>	16 160 040,00
<i>Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.</i>	68 231 280,00

² При реализации единым лотом, согласно заданию на оценку.

4 Информация, содержащаяся в Задании на оценку³

Таблица 4. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

№ п/п	Наименование	Значение
1	Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.)	Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 7:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2. г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности; Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом», ИНН: 7705059380 владеет объектом оценки на праве хозяйственного ведения Ограничения (обременения) прав - Не зарегистрировано Оцениваемые права – право собственности
2	Цель оценки	Определение рыночной стоимости для купли-продажи в соответствии с ГК РФ
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости	Вид стоимости - Рыночная Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) предполагаемое использование объекта - наиболее эффективное использование; 4) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
5	Дата оценки	31.08.2026
6	Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Отсутствуют Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете
7	Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют Иные ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет может быть использован только в рамках оговоренных в Задании целей оценки.
9	Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в форме электронного документа
10	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Отсутствует
10.1.	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН Документы БТИ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Балансовая справка
10.2.	Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи При использовании программы MS Excel расчеты выполняются с настройкой режима «задать указанную точность» (также обозначается как «точность как на экране») Результат рыночной стоимости указывается без указания границ интервала. Рыночная стоимость указана за объект недвижимости целиком
10.3.	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствуют.

При передаче информации об объекте оценки Оценщику Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным фактам.

³ Информация данного раздела заполнена Оценщиком на основании Задания на оценку, полученного от Заказчика

5 Сведения об оценщике и исполнителе

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике оценки
Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» Месторасположение – 127473, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Тверской, ул Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, помещ. 1/5; ОГРН 1037719025376 от 19.05.2003 г.

Таблица 6. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Мироненко Николай Владимирович
Номер контактного телефона оценщика	8 (812) 320-97-75
Почтовый адрес оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-н, кабинет 206
Адрес электронной почты оценщика	info@avg.ru
Место нахождения оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
Место нахождения СРО оценщиков	119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Реестровый номер оценщика	№0344
Дата включения оценщика в реестр	07.06.2011
Ссылка на информацию об оценщике в реестре СРО	http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=1587d3ca-fda0-4e83-adbe-79b89047d677
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
Краткое наименование	ООО «Центр оценки «Аверс»
ИНН/КПП/ОГРН	ИНН 7825691464, КПП 780101001 ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.
Место нахождения юридического лица	199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Дополнительные сведения	
Сведения о договоре (полисе) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 5 000 000 001 руб. Договор №247/2023/СП134/765-1 страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц,, заключен с ПАО СК «Росгосстрах» 21.11.2024 г. (полис №247/2023/СП134/765-1 от 21.11.2024 г.), период страхования: с 31.12.2024 по 31.12.2026 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации застрахована. Страховой полис с 01.01.2026 по 31.12.2026 г., № 1077/2025/СП134/765, выданный ПАО «СК «Росгосстрах» 25.11.2025 г., страховая сумма: 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.

Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	
по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№039729-1 на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 27.06.2024 №356, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 27.06.2024 г. (действует до 27.06.2027 г.)
Сведения о трудовом договоре	
Реквизиты трудового договора, заключенного между Оценщиком и юридическим лицом	№22/23 от 02.05.2023

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

иные специалисты к проведению работ не привлекались.

6 Допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий и обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данной оценки.

6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата

- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Задании на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.
- Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности. Наблюдается увеличение волатильности на валютном рынке, повышенная динамика учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение и не стабилизируется.

В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски,

связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений.

Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

- В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, также возможны несовпадения при перерасчете вручную.
- В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, Оценщик вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
- В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: подтверждение «информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: ... в виде материалов и копий документов ... доступ к которым происходит на платной основе». В настоящем отчете использованы материалы различных справочных материалов (Справочников). В тексте Отчета приведены скан-образы страниц справочных материалов, имеющиеся в компании Исполнителя, и предоставленные оценщику, подписавшему отчет.

6.2 Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Юридическая экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Специальные измерения параметров объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
- Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр.
- Согласно заданию на оценку определяемый вид стоимости – рыночная. Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную величину сделки, т.е. суммарные расходы покупателя, связанные с приобретением объекта.

Величина рыночной стоимости не зависит от налогового режима конкретных сторон сделки – в ряде источников используется оборот «с учетом всех налогов». При определении рыночной стоимости объекта недвижимости налог на добавленную стоимость не является ценообразующим фактором и отдельно не выделяется из рыночной стоимости. При определении рыночной стоимости Оценщик не проводит анализ на предмет учтен/не учтен НДС в составе стоимости. Согласно гл. 21 НК РФ НДС выделяется в цене реализуемого товара. Налогообложение, в т.ч. в части НДС, является индивидуальной характеристикой сделки и конкретного налогоплательщика. Заключение сделки по цене, равной рыночной стоимости, и, соответственно, все возможные налоговые последствия для сторон сделки – это следующий этап после определения рыночной стоимости объекта, а не сама рыночная стоимость в чистом виде. НДС, как и любой другой налог, должен выделяться уже при заключении сделки индивидуально для каждой стороны, участвующей в ней. Рыночная стоимость едина для обеих сторон: и для плательщиков, и для неплательщиков НДС. Учитывая вышеизложенное, в Отчете об оценке рыночная стоимость объектов недвижимости не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах предложений НДС.

- При выявлении несоответствия информации представленной в тексте объявлений о реализации объектов-аналогов, используемых в расчетах, фактическим данным, приведенным в иных разделах объявления, а так же информации установленной в ходе интервьюирования представителей собственников или в общедоступных источниках информации (Росреестр, Публичная карта, Фонд данных государственной кадастровой оценки, открытых данных сети Internet, например Yandex Maps, и пр.) Оценщик оставляет за собой право принимать в расчетах наиболее актуальную и подтвержденную информацию, выявленную в ходе исследования объектов-аналогов.
- Оценщиком анализируется диапазон цен предложений по продаже/аренде объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты могут иметь различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений по продаже/арендной ставке объектов аналогов корректируются по различным параметрам, отражающим различие между объектами сравнения (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). Оценщик вносит корректирующие коэффициенты, тем самым проводит изменения первоначального состояния объектов-аналогов, значение корректирующих коэффициентов соответствуют значениям корректировок, представленных в аналитическом исследовании рынка.
- В соответствии с Заданием, оценке подлежит объект недвижимого имущества. Никакие иные объекты движимого имущества, в том числе мебель и оборудование, находящиеся в пределах объекта оценки, не являются ни самостоятельными объектами оценки, и не включаются в стоимость объекта оценки.

6.3 Специальные допущения

Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

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

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

6.4 Ограничения оценки

- Не выявлено.

Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.

7 Основные понятия, использованные в Отчете

Объект оценки – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия для определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона ФЗ-135.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

8 Перечень использованных при проведении оценки данных

8.1 Стандарты оценки и методические рекомендации

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее ФЗ-135), а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:⁴

Таблица 7. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200	Стандарт обязателен к применению в соответствии с ФЗ-135, ст. 20
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»		
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»		
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»		
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»		
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»		
ФСО № 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ Минэкономразвития России РФ от 25.09.2014 № 611	
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет			

8.2 Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) – <https://rosreestr.gov.ru/>;
- Федеральная служба государственной статистики (Росстат) – <https://rosstat.gov.ru/>;
- Центральный Банк Российской Федерации (Банк России) – <http://www.cbr.ru>;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы – <https://www.mos.ru/depr/>;
- Мосгосстат – <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;

⁴ Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, указанные в Федеральных стандартах оценки как обязательные к применению, по состоянию на дату оценки не приняты.

- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://statrealt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не может гарантировать дальнейшую неизменность содержания данных источников, поэтому к Отчету приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчете.

На Оценщике не лежит обязанность получать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной цены предложения.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам аналогам, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

8.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН
- Документы БТИ
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Балансовая справка

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям пп. 10, 13 ФСО III и хранятся в архиве у Исполнителя.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки. Информация предполагается достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

9 Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки

В соответствии с ст. 11 ФЗ №135, отчет должен содержать «точное описание объекта оценки». При этом критерии этой точности не указаны не в ФЗ №135, не в действующих Федеральных Стандартах. Поэтому Оценщик считает необходимым при описании объекта указать те характеристики объекта оценки и иные существенные обстоятельства, информация о которых будет необходима для выполнения расчетов в рамках подходов.

9.1 Описание объекта оценки

Объектом оценки является Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе:

1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1.
2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1.
3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.

В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта⁵

Наименование	Описание, показатель		
	Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597	Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593	Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236
Тип объекта	нежилое встроенное помещение		
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1.	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1.	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2
Кадастровый номер объекта оценки	77:09:0002026:12597	77:09:0002026:12593	77:09:0002026:12236
Кадастровая стоимость, руб. (по данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)	2 379 713,55	6 522 634,54	27 829 085,35
Балансовая стоимость, руб.	2 660 211,64	7 291 461,07	31 109 314,92
Наличие обременений	не зарегистрировано		
Округ города Москвы	САО		
Административный округ	Северный административный округ		
Зона расположения	ЧТК-МКАД		
Муниципальный район	Бескудниковский		
Станция Метро	Селигерская		
Расстояние до метро	400		

⁵ На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 8.3.

Наименование	Описание, показатель		
	Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597	Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593	Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236
Время в пути до метро (диапазон)	до 5 минут пешком		
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы		
Наличие парковки	стихийная		
Тип здания	Жилое		
Количество этажей в здании	18		
Подземных этажей	1		
Год постройки	2013		
Объект культурного наследия	Нет		
Материал стен	монолитные		
Функциональное назначение	Свободного назначения		
Фактическое использование	Не используется		
Тип входа	Отдельный		
Площадь, кв. м	595,8		
площадь подвала, кв. м	0,0		
площадь цокольного этажа, кв. м	0,0		
площадь 1 этажа, кв. м	38,6	105,8	
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м			451,4
Тип площади	вспомогательная	Основная (75,6 кв.м (комн.№ 4-6)) Вспомогательная (30,2 кв.м (комн.№ 1-3))	Основная (326,4 кв.м (комн.№ 2-4; 8-13; 15, 16)) Вспомогательная (125 кв.м (комн.№ 1, 5-7, 14))
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера		
Высота потолков, м	3,29	3,29	3,62
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации		
Состояние отделки	Выполнена предчистовая отделка		
Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки	Подведены: электроснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализация, водопровод,		
Дополнительная информация по оцениваемому помещению	Отсутствует		
Группа капитальности	1		
Износ здания по справке БТИ	Данные отсутствуют		
Зона расположения	Жилая		
Пешеходные потоки	Средние		
Транспортные потоки	Высокие		

Наименование	Описание, показатель		
	Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597	Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593	Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236
Транспортная доступность личным транспортом	Без ограничений		
Транспортная доступность общественным транспортом	Имеется		
Социально-бытовая инфраструктура	Развитая		
Устаревания (Функциональное и внешнее)	Отсутствуют		

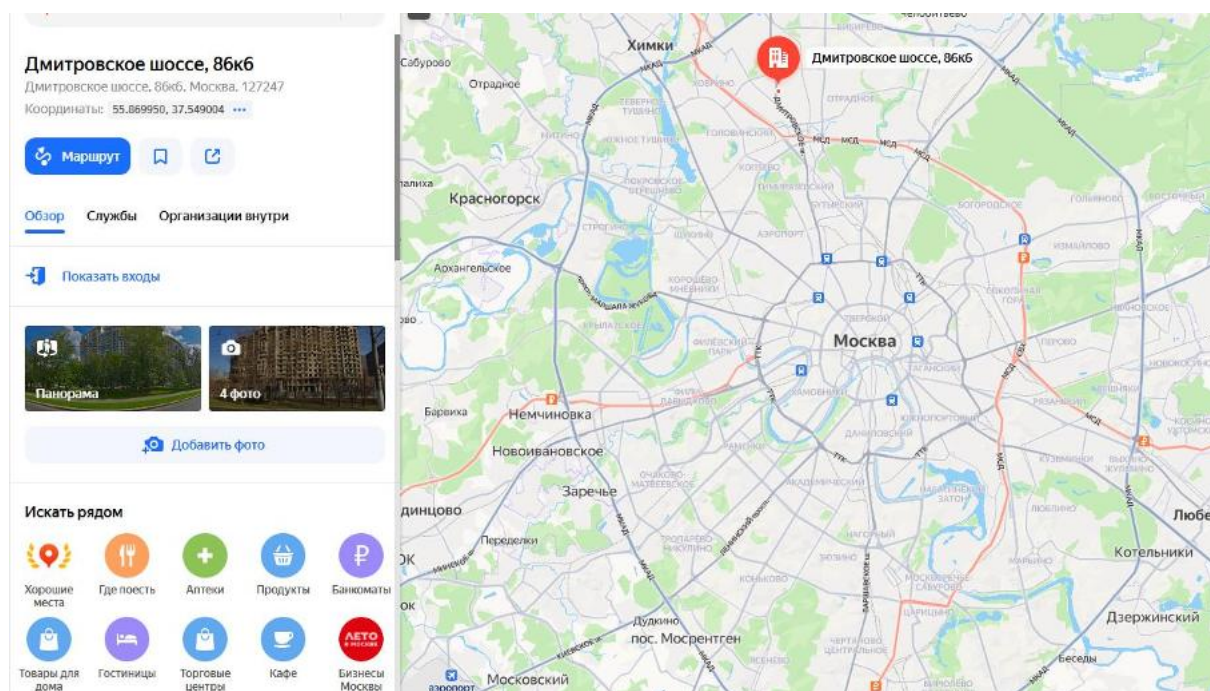


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

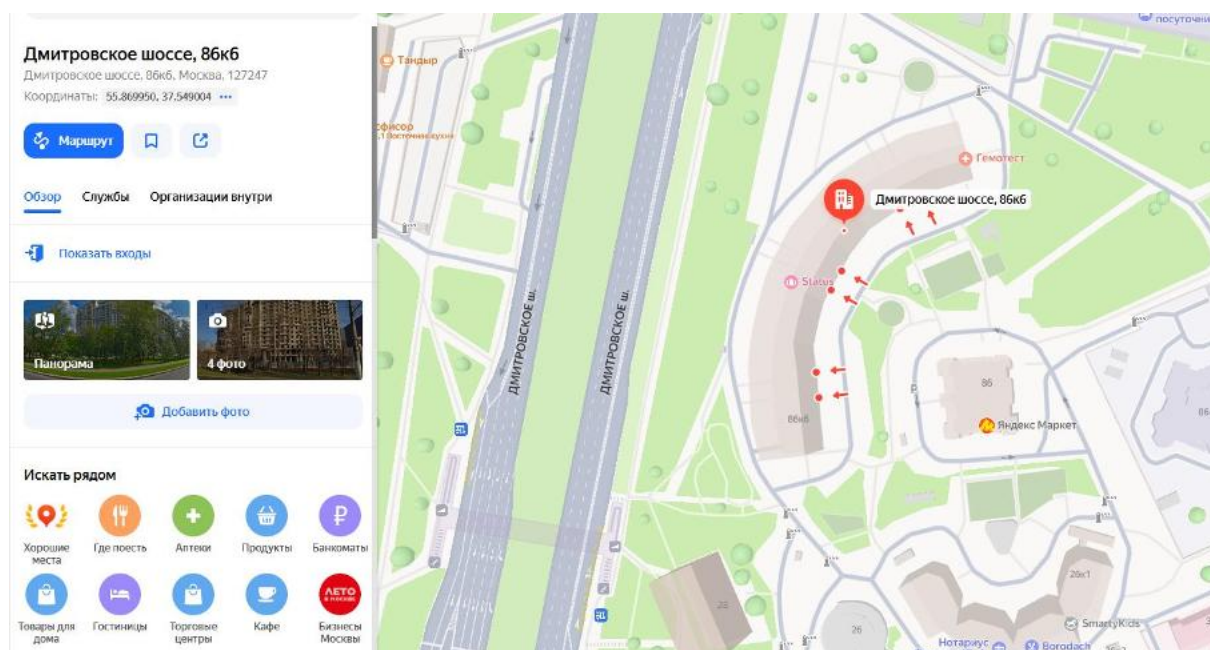


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

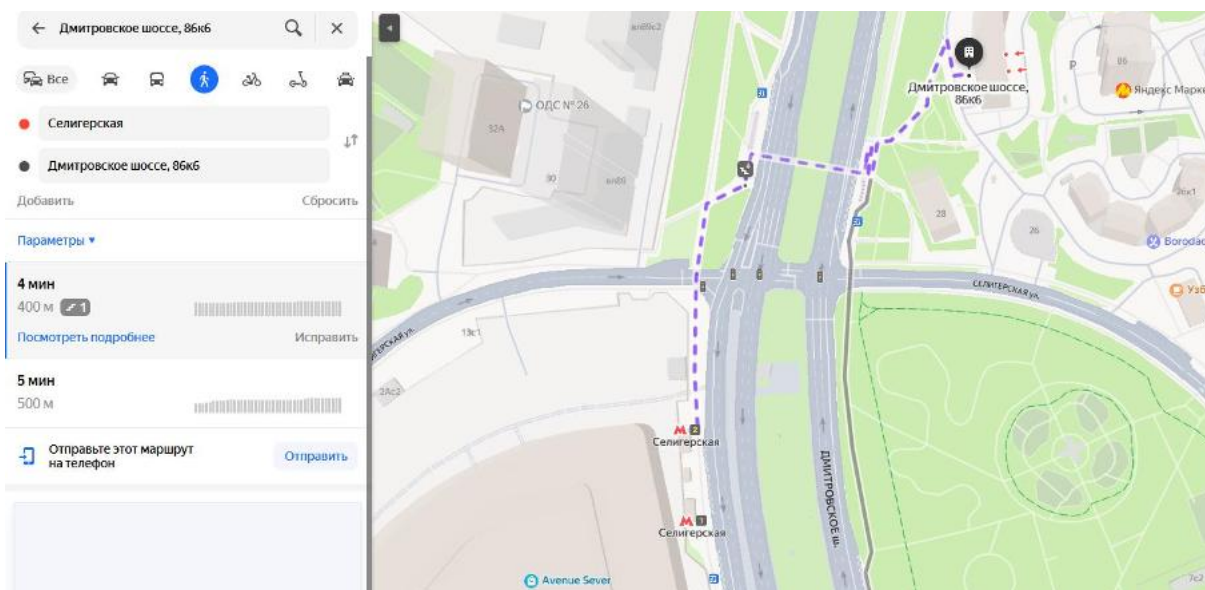


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

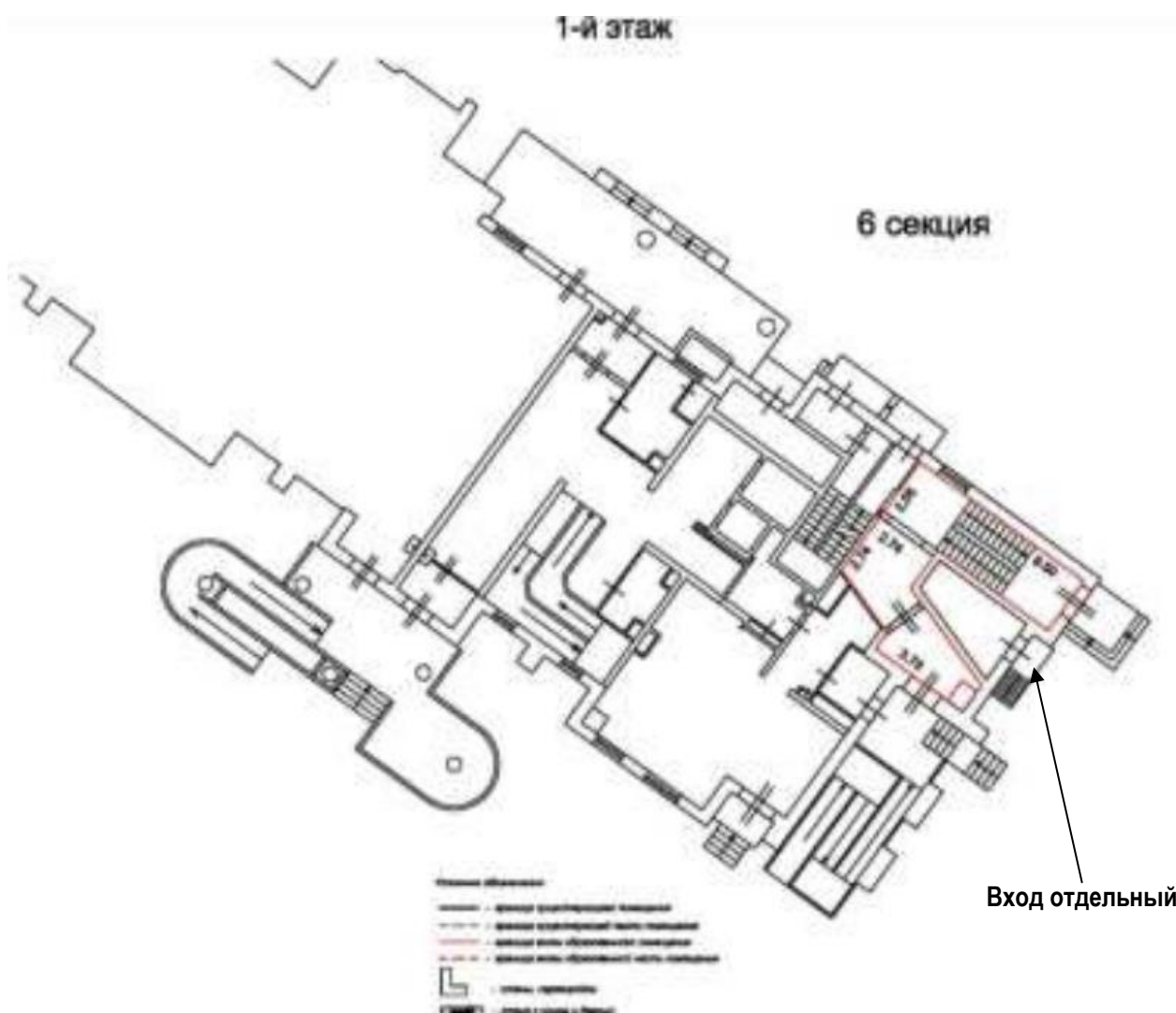


Рисунок 4. поэтажный план объекта оценки Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597



Рисунок 5. поэтажный план объекта оценки Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593

районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.



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

Рисунок 7. Схема расположения административных округов города Москвы⁶

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

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

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

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

9.3 Дата осмотра Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки проводился 31.08.2026.

Далее приводятся результаты фотофиксации Объекта оценки.

Таблица 9. Фото объекта оценки

⁶ Источник информации: сервис «Яндекс. Карты» - <https://maps.yandex.ru/>.

Таблица 10. Фото объекта оценки



Внутренние фото Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593



Внутренние фото Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236





9.4 Имущественные права и обременения

Права на объект недвижимости

г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности.

Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (ИНН: 7719272800) владеет объектом оценки на праве оперативного управления.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности.

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом: арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами».

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи/ договора аренды, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Юридическое описание объекта оценки

Таблица 11. Юридическое описание⁷

Наименование	Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.
Назначение	нежилое встроенное помещение
Правообладатель	г. Москва владеет объектом оценки на праве собственности. Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» (ИНН: 7719272800) владеет объектом оценки на праве оперативного управления
Обременения (ограничения) права	не зарегистрировано
Оперативное управление	Казенное предприятие города Москвы «Управление гражданского строительства» Месторасположение – 127473, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Тверской, ул Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, помещ. 1/5; ОГРН 1037719025376 от 19.05.2003 г.

9.5 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ)

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

⁷ См. раздел 6 «Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия»

Согласно ФСО № 7 п. 15 анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении варианта наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа, соответствие которым проверяется в процессе анализа НЭИ:

- **Юридическая допустимость** – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании территории, исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Физическая возможность** – рассмотрение технологически осуществимых для данного объекта способов создания и /или использования.
- **Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами, объект относится к объектам нежилого фонда. У Оценщика нет сведений о возможности перевода объекта в жилой фонд, таким образом, использование объекта оценки в качестве жилого юридически не разрешено.

Основными коммерческими функциями при использовании нежилых помещений являются:

- торговая функция;
- офисная функция;
- помещение свободного назначения (услуги, смешанное использование и т. п.);
- производственно-складская функция.

Таким образом, с точки зрения юридической допустимости объект оценки может быть использован под любую коммерческую функцию.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих объектов (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме нежилого объекта. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Оценщик пришел к выводу, что для объекта оценки все юридически допустимые функции физически возможны.

Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты.

Расчет максимальной доходности объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически допустимых, физически возможных, финансово обоснованных.

Конструктивные характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве объекта коммерческого назначения. Результат анализа наиболее эффективного использования

объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

На дату оценки объект нежилого фонда не используется.

На рынке Москвы продавцы коммерческой недвижимости чаще всего позиционируют помещения как объекты свободного назначения для увеличения конкурентоспособности и привлечения наибольшего числа покупателей. В универсальности заключается главное преимущество помещений свободного назначения.

Объекты свободного назначения – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания или же их части, которые можно использовать в различных целях. Например, под офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Под ПСН часто понимают и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых жилых домах.⁸

Поэтому с точки зрения разумного собственника, максимальная эффективность будет достигаться именно при подобном «свободном» использовании.

Таблица 12. Определение факторов наиболее эффективного использования

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Торговая	- наличие парковочных мест (организованных или стихийных); - хорошая доступность общественным транспортом; - высокий уровень пешеходных потоков у объекта оценки; - расположение в подвале, на первом этаже или в цоколе; - наличие отдельного входа; - состояние внутренней отделки; - планировка, позволяющая выделить торговую зону; - достаточная высота потолков;	- частичное отсутствие инженерных коммуникаций.
Офисная	- наличие парковочных мест (организованных или стихийных); - хорошая доступность общественным транспортом; - расположение объекта на первом этаже, на втором этаже или выше второго этажа; - состояние внутренней отделки; - планировка (коридорная, кабинетная, Open space); - достаточная высота потолков; - наличие системы кондиционирования - наличие мебели - наличие вблизи или в здании объектов общественного питания.	- частичное отсутствие инженерных коммуникаций.
Производственно-складская	- наличие парковочных мест (организованных или стихийных); - прилегающая территория позволяет движение и парковку грузового транспорта; - хорошая доступность общественным транспортом; - состояние внутренней отделки; - достаточная высота потолков для установки стеллажей для хранения товаров; - наличие погрузочно-разгрузочной рампы - инженерная обеспеченность (выделение достаточной электрической мощности);	- отсутствие условий (в том числе специального оборудования) для погрузо-разгрузочных работ; - затрудненный подъезд крупногабаритного грузового автотранспорта.

⁸ Источник информации: Лейфер Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Свободного назначения	- хорошая доступность общественным транспортом; - высокий уровень пешеходных потоков у объекта оценки; - расположение в подвале, на первом этаже или в цоколе; - наличие отдельного входа; - состояние внутренней отделки; - достаточная высота потолков;	- частичное отсутствие инженерных коммуникаций.

Вывод: на дату осмотра помещение Не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – в качестве помещения свободного назначения.

10 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 11ФСО № 7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы».

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru>

Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») за июнь 2026 г. увеличился на 0,6% к июню 2025 г., за январь-июнь 2026 г. показал рост в 0,4% к январю-июню 2025 г., по состоянию на июнь 2026 г. показал снижение в 0,7% к предыдущему месяцу.

Таблица 13. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	июнь 2026 г. к июню 2025 г.	январь-июнь 2026 г. к январю-июню 2025 г.	июнь 2026 г. к маю 2026 г.
Агрегированный индекс	100,6	100,4	99,3
«Добыча полезных ископаемых»	97,6	99,5	95,4
«Обрабатывающие производства»	102,6	100,7	102,9
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	98,6	101,9	89,0
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	98,8	97,5	104,2

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на I квартал 2026 г. уменьшился на 0,2% к I кварталу 2025 г., по состоянию на I квартал 2026 г. уменьшился на 0,2% к I кварталу 2025 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) в I полугодии 2026 г. показала отрицательную динамику в 5,5% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за I полугодие 2026 г. показал положительную динамику в 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в июне 2026 г. на сумму 19 675 512,2 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на июнь 2026 г. упало на 1,1% к июню 2025 г., составив 84 970,6 млн. кВт•ч, и показало отрицательную динамику в 5,7% по сравнению с маем 2026 г., по состоянию на январь-июнь 2026 г. показало рост в 0,5% по сравнению с январем-июнем 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на июнь 2026 г. увеличился на 3,5% по сравнению с июнем 2025 г., и показал рост в 22,4% по сравнению с маем 2026 г., по состоянию на январь-июнь 2026 г. упал на 5,0% к январю-июню 2025 г., составив 7 493 845,7 млн. рублей.

Строительство жилых домов по состоянию на январь-июнь 2026 г. показало отрицательную динамику в 18,0% по сравнению с январем-июнем 2025 г., составив 42 800,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за июнь 2026 г. показал положительную динамику в 7,3% по сравнению с июнем 2025 г., и увеличился на 0,3% к предыдущему месяцу, по состоянию на январь-июнь 2026 г. поднялся на 5,4% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 32 298 000,0 млн. рублей в т.ч. 15 350 600,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 16 947 500,0 млн. руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению по состоянию на июнь 2026 г. вырос на 1,7% к июню 2025 г., по состоянию на январь-июнь 2026 г. повысился на 2,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-май 2026 г. снизился на 1,0% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 11 297 562,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 15 363 086,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2026 г. составила 134 748 693,0 млн. руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 8 986 523,0 млн. руб. (6,6%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на май 2026 г. составила 143 860 981,0 млн. руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 6 749 064,0 млн. руб. (4,6%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) не ведется.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил по состоянию на июнь 2026 г. 3,0% по сравнению с декабрем 2025 г., в т.ч. отопление — 1,6%, горячее водоснабжение — 1,8%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,8%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за июнь 2026 г. 9,7% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 4,4%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 4,3%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 0,1%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по состоянию на июнь 2026 г. составила 26 947,0 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 221 974,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 146 470,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за апрель 2026 г. - июнь 2026 г. (в среднем за период) составила 76 202,3 тыс. чел., в т.ч. занятые - 74 536,5 тыс. чел., безработные - 1 665,8 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2026 г. повысилась на 1,0% к предыдущему месяцу, и увеличилась на 10,1% к маю 2025 г., составив 110 216,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства в мае 2026 г. повысилась на 11,4% по сравнению с маем 2025 г., составив 80 583,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций по состоянию на июнь 2026 г. составила 2 070 729,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2026 г. поднялись на 8,9% по сравнению с I кварталом 2025 г., составив 69 113,0 рублей.

Реальные денежные доходы в II квартале 2026 г. увеличились на 2,6% к II кварталу 2025 г.

Прогнозы

Ниже в таблице Оценщик приводит различные прогнозы развития экономики России на 2026-2029 гг. на основе открытых источников информации.

Таблица 14. Прогнозные макроэкономические показатели

Источник	2026	2027	2028	2029	Источник информации
Инфляция (% г/г) (медианное значение)	6,15%	4,60%	4,10%	4,00%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (16.07.2026, прогноз на середину июля)	6,00 – 6,30%	4,50 – 4,8%	4,00 – 4,25%	3,60 – 4,00%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/16072026.pdf
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 июля 2026 года)	6,20%	4,60%	4,10%	4,00%	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (12.05.2026), % к декабрю предыдущего года	5,20%	4,00%	4,00%	4,00%	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_s_cenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html
Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год	14,50%	12,20%	10,0%	8,6%	-
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 июля 2026 года)	14,50%	12,20%	10,0%	8,6%	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
ВВП (% г/г) (медианное значение)	0,60%	1,30%	1,70%	1,80%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (16.07.2026, прогноз на середину июля)	0,50-0,80%	0,90-1,20%	1,00-1,50%	1,40-1,70%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/16072026.pdf
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 июля 2026 года)	0,60%	1,30%	1,70%	1,80%	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (12.05.2026)	0,40%	1,40%	1,90%	2,40%	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_s_cenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html
Номинальная зарплата (% г/г) (медианное значение)	10,2%	8,0%	7,0%	6,5%	-
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 июля 2026 года)	10,2%	8,0%	7,0%	6,5%	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Руб./долл. (медианное значение)	80,0	87,0	92,4	95,9	-

Источник	2026	2027	2028	2029	Источник информации
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 июля 2026 года)	78,4	86,6	92,7	95,8	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socio_ekonomicheskogo_razvitiya/senarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socio_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_qod_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html
Минэкономразвития РФ (12.05.2026)	81,5	87,4	92,0	96,0	

По итогам заседания 24 июля 2026 года⁹ Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых.

По прогнозу Банка России, из-за произошедшего значимого роста цен на топливо годовая инфляция составит 6,0–7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 24 июля 2026 года



Банк России

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария

(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	5,6	6,0–7,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	8,7	5,9–6,2	4,3–5,2	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	19,2	14,5–14,6 ¹	10,5–12,5	8,0–9,0	7,5–8,5
Валовой внутренний продукт	1,0	0,0–1,0	1,5–2,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	1,0	0,0–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5	1,5–2,5
Расходы на конечное потребление	2,9	1,5–2,5	1,0–2,0	1,0–2,0	1,5–2,5
– домашних хозяйства	3,6	1,5–2,5	1,0–2,0	1,0–2,0	1,5–2,5
Валовое накопление	–4,9	(–3,5)–(–1,5)	2,0–4,0	1,5–3,5	1,0–3,0
– основного капитала	–0,4	(–1,5)–0,5	2,0–4,0	1,5–3,5	1,0–3,0
Экспорт	– ²	0,0–2,0	0,0–2,0	1,0–3,0	1,0–3,0
Импорт	– ²	1,0–3,0	0,0–2,0	1,0–3,0	1,0–3,0
Денежная масса в национальном определении	10,6	7–12	6–11	7–12	7–12
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ³	9,5	6–10	6–11	8–13	8–13
– к организациям	11,9	7–11	7–12	8–13	8–13
– к населению, в том числе	2,8	5–9	5–10	8–13	8–13
ипотечные жилищные кредиты	7,8	6–10	7–12	10–15	10–15

¹ С учетом того, что с 1 января по 26 июля 2026 года средняя ключевая ставка равна 15,0%, с 27 июля до конца 2026 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,7–14,0%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf.

² Данные по использованию ВВП за 2025 год в части экспорта и импорта пока не опубликованы Росстатом.

³ Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевого ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением. Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубль по среднестатистическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период.

Источник: Банк России.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,5–14,6% годовых в 2026 году и 10,5–12,5% годовых в 2027 году.

Во 2 квартале 2026 **текущий рост цен** с поправкой на сезонность составил в среднем 5,0% в пересчете на год после 8,7% в 1 квартале 2026 и 4,3% в 4 квартале 2025. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем замедлился до 4,2% после 6,2% в предыдущем квартале и 4,9% в 4 квартале 2025. В июне – июле текущий рост цен ускорился. На ценовую динамику в последние месяцы значимо влияли волатильные позиции. Среди них – моторное топливо и плодоовощная

⁹ Среднесрочный прогноз Банка России https://www.cbr.ru/Content/Document/File/194258/forecast_260724.pdf, пресс-релиз Банка России https://www.cbr.ru/press/pr/?file=24072026_133000key.htm

продукция. Оценка устойчивой инфляции остается в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция на 20 июля составила 5,9%.

Инфляционные ожидания населения, бизнеса и участников финансового рынка выросли. Их сохранение на повышенном уровне может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

12 мая 2026 года Министерство экономического развития РФ¹⁰ опубликовало Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов.

Таблица 15. Прогноз показателей инфляции (Базовый вариант, Министерство экономического развития РФ)

Показатель	2026	2027	2028	2029
	оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	5,2	4,0	4,0	4,0

По данным Министерства, по итогам 2026 года рост потребительских цен ожидается на уровне 5,2 % декабрь к декабрю. С 2027 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

Выводы: Общая политическая и социально-экономическая обстановка относительно стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июнь 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru>

Общая информация, характеризующая регион:

Показатель	Значение
Наименование субъекта	Москва
Тип субъекта	Город федерального значения
Особенности типа субъекта	статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66).
Территория, кв. км	2 561,0
Население, чел.	~12 635 466
Административный центр/столица	Москва
Административно-территориальное деление	12 административных округов
Муниципальные образования	146 внутригородских муниципальных образований (125 муниципальных округов, 2 городских округа, 19 поселений)
Мэр	Сергей Собянин (Единая Россия)

Социально-экономическая обстановка:

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по

¹⁰ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html, дата публикации 12.05.2026

ликвидации загрязнений») за июнь 2026 г. показал положительную динамику в 8,0% к июню 2025 г., по состоянию на январь-июнь 2026 г. показал положительную динамику в 12,1% по сравнению с январем-июнем 2025 г., по состоянию на июнь 2026 г. упал на 1,5% к маю 2026 г.

Таблица 16. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	июнь 2026 г. к июню 2025 г.	январь-июнь 2026 г. к январю-июню 2025 г.	июнь 2026 г. к маю 2026 г.
Агрегированный индекс	108,0	112,1	98,5
«Добыча полезных ископаемых»	0,0	0,0	0,0
«Обрабатывающие производства»	108,0	112,5	99,0
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	108,7	112,4	93,2
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	104,6	97,7	108,9

Индекс производства продукции сельского хозяйства в I квартале 2026 г. уменьшился на 85,8% к I кварталу 2025 г., по состоянию на I квартал 2026 г. понизился на 85,8% по сравнению с I кварталом 2025 г..

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) за I полугодие 2026 г. показала снижение в 22,0% по сравнению с I полугодием 2025 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за I полугодие 2026 г. вырос на 9,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на июнь 2026 г. на сумму 4 051 526,1 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на июнь 2026 г. выросло на 1,6% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 3 493,2 млн. кВт•ч, и снизилось на 1,5% к предыдущему месяцу, в январе-июне 2026 г. понизилось на 0,1% к январю-июню 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в июне 2026 г. показал рост в 5,6% по сравнению с июнем 2025 г., и показал рост в 8,2% к маю 2026 г., за январь-июнь 2026 г. упал на 1,0% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 1 118 964,4 млн. рублей.

Строительство жилых домов за январь-июнь 2026 г. увеличилось на 9,1% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 2 800,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за июнь 2026 г. показал положительную динамику в 12,0% к соответствующему месяцу предыдущего года, и уменьшился на 2,7% к предыдущему месяцу, за январь-июнь 2026 г. показал положительную динамику в 7,6% к январю-июню 2025 г., составив 4 207 741,3 млн. рублей в т.ч. 1 915 961,5 млн. руб. пищевыми продуктами и 2 291 779,9 млн. руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению по состоянию на июнь 2026 г. увеличился на 1,6% к июню 2025 г., за январь-июнь 2026 г. вырос на 1,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2026 г. показал положительную динамику в 3,1% по сравнению с январем-маем 2025 г., составив 3 033 919,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 4 547 176,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за май 2026 г. составила 52 313 616,0 млн. руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 3 701 218,0 млн. руб. (7,2%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за май 2026 г. составила 59 380 332,0 млн. руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 3 040 959,0 млн. руб. (5,0%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) не ведется.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил за июнь 2026 г. 4,1% к декабрю 2025 г., в т.ч. отопление — 1,7%, горячее водоснабжение — 1,7%, холодное водоснабжение и водоотведение — 1,7%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил по состоянию на июнь 2026 г. 11,6% к декабрю предыдущего года, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 5,6%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 7,0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения за июнь 2026 г. составила 40 223,2 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 481 191,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 391 067,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за апрель 2026 г. - июнь 2026 г. (в среднем за период) составила 7 379,4 тыс. чел., в т.ч. занятые - 7 281,2 тыс. чел., безработные - 98,1 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 1,3%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за май 2026 г. снизилась на 6,7% к апрелю 2026 г., и увеличилась на 9,0% к маю 2025 г., составив 183 651,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства за май 2026 г. показала отрицательную динамику в 14,7% к маю 2025 г., составив 79 063,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций за июнь 2026 г. составила 65 317,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2026 г. выросли на 18,7% к I кварталу 2025 г., составив 166 702,0 рублей.

Реальные денежные доходы по состоянию на II квартал 2026 г. показали положительную динамику в 14,5% по сравнению с II кварталом 2025 г.

Вывод: общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

10.3 Анализ рынка объекта оценки

10.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

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

Ниже приводится классификация объектов офисного назначения и сходных типов объектов¹¹.

¹¹ «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под общей редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 17. Классификация объектов офисного назначения и сходных типов объектов

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее Международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1	Высококласные офисы (офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет. административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

В результате анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект относится к сегменту объектов свободного назначения.

10.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения¹²

10.3.2.1 Рынок аренды

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на портале ЦИАН. Максимальный объем предложений по аренде объектов свободного назначения в Москве в рассматриваемый период составил 6 995 ед. Объем выборки для анализа – порядка 975,63 тыс. кв. м.

Ввиду большого объема исходных данных, в настоящем разделе приведены только результаты исследования, таблицы с выборкой находятся в архиве Оценщика.

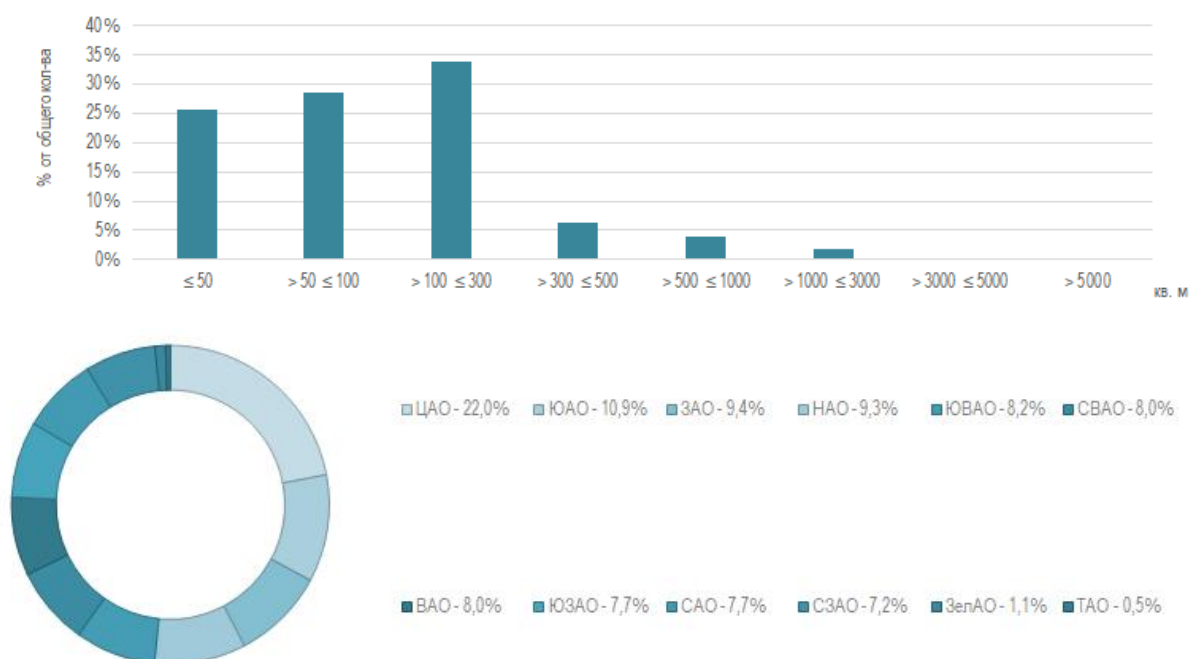


Рисунок 8. Структура предложения по площади и локациям

Основная часть предложений в рамках выборки сосредоточена в Центральном (22,0%) и Южном (10,9%) административных округах. Чаще всего в рамках выборки встречаются объекты от 100 до 300 кв. м.

Объекты высокого ценового сегмента, согласно исследованной выборке, расположены в Центральном, Северо-Западном и Западном административных округах. Ввиду существенного превышения ставок аренды в объектах ММДЦ «Москва-Сити» над ставками аренды в ближайших локациях, данные объекты были выделены в отдельную группу и не учитывались в общей выборке при анализе по округам и площади.

Во всех случаях, независимо от того, кто является арендодателем: юридическое лицо – плательщик НДС, юридическое лицо на УСН или физическое лицо, которое не является плательщиком НДС и т.д., ставки аренды, предлагаемые в объявлении, будут отражать одно значение рыночной арендной платы, в котором НДС может или не может быть выделен и соответственно предъявлен к возмещению. В рамках исследования использованы наблюдаемые уровни арендных ставок без учета особенностей режима налогообложения арендодателя.

Максимальный диапазон ставок аренды помещений свободного назначения в Москве в рамках проанализированной выборки составил от 3 603 до 469 974 руб./ кв. м/ год. Средневзвешенная ставка аренды в Москве в рамках выборки сформировалась на уровне 29 410 руб./ кв. м/ год, медианная – 28 892 руб./ кв. м/ год.

¹² <https://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/>

<https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/>

По сравнению с результатами аналогичного исследования за 2 квартал 2025 года средневзвешенная ставка аренды в городе выросла на 14,8%. На рынке наблюдается рост ставок аренды и изменение структуры предложения – увеличение доли объектов свободного назначения в новых домах, а также снижение объема предложения подвальных и цокольных помещений, формирующих нижний ценовой диапазон.

Максимальный диапазон средневзвешенных ставок аренды объектов свободного назначения по административным округам составил от 14 079 руб./ кв. м/ год (Зеленоградский) до 43 327 руб./ кв. м/ год (Центральный).

Максимальный диапазон средневзвешенных ставок аренды объектов свободного назначения по площади составил от 14 871 руб./ кв. м/ год (более 5 000 кв. м) до 38 988 руб./ кв. м/ год (объекты менее 50 кв. м). Данные ценового анализа представлены ниже. Данные ценового анализа представлены ниже.

Таблица 18. Диапазоны и средние ставки аренды объектов свободного назначения в Москве* по административным округам, руб./ кв. м/ год

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва*	3 603	469 974	28 892	29 410
Центральный*	5 797	469 974	36 271	43 327
Западный	6 857	129 159	30 104	31 177
Северо-Западный	6 000	135 000	28 346	29 805
Северный	4 373	166 667	32 269	28 442
Юго-Западный	5 337	168 750	27 826	28 431
Северо-Восточный	6 477	250 000	28 788	28 354
Южный	3 746	163 043	29 115	27 691
Юго-Восточный	5 553	184 049	25 846	23 685
Восточный	6 140	85 553	24 000	20 506
Новомосковский	3 603	57 379	24 000	20 297
Троицкий	9 600	35 625	17 947	15 149
Зеленоградский	6 300	44 710	17 717	14 079
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				

Таблица 19. Диапазоны и средние ставки аренды объектов свободного назначения в Москве* по административным округам и зонам, руб./ кв. м/ год

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Центральный*	5 797	469 974	36 271	43 327
Бульварное Кольцо	11 294	469 974	45 283	55 059
Бульварное Кольцо–Садовое	10 286	436 364	38 023	42 489
Садовое Кольцо–ТТК	5 797	257 143	33 077	38 947
ТТК–ЧТК	11 613	178 943	32 967	35 892
Западный	6 857	129 159	30 104	31 177
Садовое Кольцо–ТТК	10 800	114 695	25 992	32 293
ТТК–ЧТК	10 435	100 000	36 375	35 108
ЧТК–МКАД	7 199	129 159	34 286	34 426
Вне МКАД	6 857	72 400	27 422	20 877
Северный	4 373	166 667	32 269	28 442
Садовое Кольцо–ТТК	10 667	110 000	39 267	42 732
ТТК–ЧТК	4 373	166 667	31 903	29 350
ЧТК–МКАД	10 000	67 500	28 894	22 774

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Вне МКАД	13 000	51 360	32 555	29 601
Южный	3 746	163 043	29 115	27 691
Садовое Кольцо–ТТК	9 014	108 000	31 154	31 546
ТТК–ЧТК	8 475	89 109	35 088	35 894
ЧТК–МКАД	3 746	163 043	24 000	22 382
Юго-Западный	5 337	168 750	27 826	28 431
ТТК–ЧТК	6 931	104 430	27 826	27 820
ЧТК–МКАД	5 341	168 750	30 655	31 075
Вне МКАД	5 337	85 950	24 000	21 511
Северо-Восточный	6 477	250 000	28 788	28 354
Садовое Кольцо–ТТК	10 865	108 731	28 000	26 905
ТТК–ЧТК	6 477	250 000	30 000	30 833
ЧТК–МКАД	10 000	114 000	27 909	25 411
Вне МКАД	12 000	72 295	27 000	27 268
Северо-Западный	6 000	135 000	28 346	29 805
ТТК–ЧТК	14 929	126 000	32 095	37 363
ЧТК–МКАД	6 000	135 000	24 000	24 979
Вне МКАД	11 077	53 097	28 595	26 869
Восточный	6 140	85 553	24 000	20 506
ТТК–ЧТК	9 474	60 000	25 000	25 617
ЧТК–МКАД	6 140	85 553	24 383	17 906
Вне МКАД	8 900	54 000	18 436	17 198
Юго-Восточный	5 553	184 049	25 846	23 685
Садовое Кольцо–ТТК	7 417	72 838	33 750	25 142
ТТК–ЧТК	8 727	184 049	28 000	26 075
ЧТК–МКАД	5 553	79 621	24 305	22 203
Вне МКАД	11 200	76 316	26 182	20 636
Зеленоградский	6 300	44 710	17 717	14 079
Новомосковский	3 603	57 379	24 000	20 297
Троицкий	9 600	35 625	17 947	15 149
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				
Прим. ТТК-третье транспортное кольцо, ЧТК – четвертое транспортное кольцо (условная единица в соответствии с проектируемыми границами)				

Таблица 20. Диапазоны и средние ставки аренды объектов свободного назначения в Москве* по площади, руб./ кв. м/ год

Диапазоны, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 50	6 091	469 974	30 000	38 988
> 50 ≤ 100	7 417	272 446	30 000	35 788
> 100 ≤ 300	3 767	186 947	28 000	32 862
> 300 ≤ 500	3 603	216 000	24 000	29 992
> 500 ≤ 1000	3 746	94 838	24 828	26 335
> 1000 ≤ 3000	5 337	89 060	19 333	24 398
> 3000 ≤ 5000	10 800	38 000	25 937	24 235
> 5000	12 000	20 870	16 500	14 871

Диапазоны, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				

10.3.2.2 Рынок купли-продажи

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на портале ЦИАН. Максимальный объем предложений по продаже объектов свободного назначения в Москве в рассматриваемый период составил 6 362 ед. Объем выборки для анализа – порядка 701,67 тыс. кв. м.

Ввиду большого объема исходных данных, в настоящем разделе приведены только результаты исследования, таблицы с выборкой находятся в архиве Оценщика.

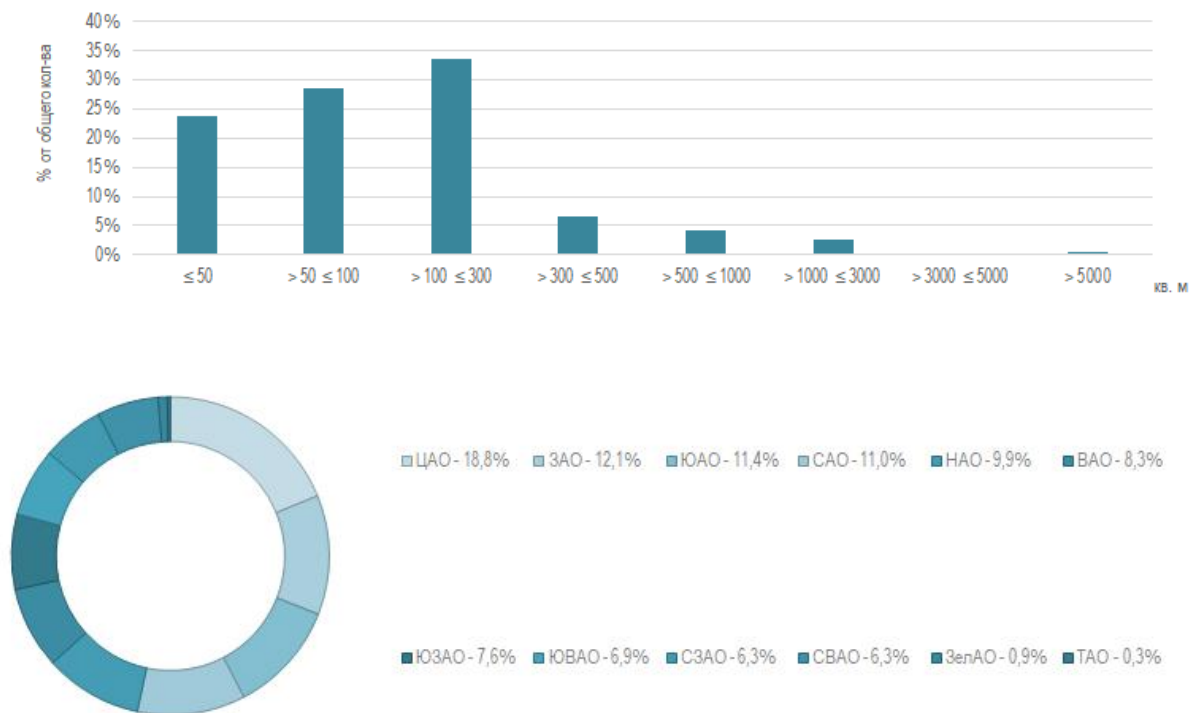


Рисунок 9. Структура предложения по площади и локациям

Основная часть предложений в рамках выборки сосредоточена в Центральном (18,8%) и Западном (12,1%) административных округах. Чаще всего в рамках выборки встречаются объекты от 100 до 300 кв. м.

Объекты высокого ценового сегмента, согласно исследованной выборке, расположены в Центральном, и Западном административных округах. Ввиду существенного превышения цен в объектах ММДЦ «Москва-Сити» над ценами в ближайших локациях, данные объекты были выделены в отдельную группу и не учитывались в общей выборке при анализе по округам и площади.

Во всех случаях, независимо от того, кто является продавцом: юридическое лицо – плательщик НДС, юридическое лицо на УСН или физическое лицо, которое не является плательщиком НДС и т.д., цены, запрашиваемые в объявлении, будут отражать одно значение рыночной цены, в котором НДС может или не может быть выделен. В рамках исследования использованы наблюдаемые уровни запрашиваемых цен без учета особенностей режима налогообложения продавца.

Максимальный диапазон цен предложения помещений свободного назначения в Москве в рамках проанализированной выборки (без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити») составил от 23 184 до 6 571 429 руб./ кв. м. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 181 486 руб./ кв. м, медианная – 220 000 руб./ кв. м. Нижний предел

ценового диапазона формируют преимущественно подвальные и цокольные помещения с заявленным правом собственности, требующие ремонта. Верхний предел ценового диапазона формируют небольшие объекты с заявленным свободным назначением в локациях с активным трафиком.

По сравнению с результатами аналогичного исследования за 2 квартал 2025 года средневзвешенная цена предложения в городе выросла на 27,5%. Существенный рост цен наблюдается как по динамике цен отдельных объектов, так и в целом по рынку с учетом изменения структуры предложения. Объекты нижнего ценового диапазона в удачных локациях чаще всего выбывают в пределах квартала, значительная часть объявлений по данным объектам содержит указание на наличие брони или внесенного аванса.

Максимальный диапазон средневзвешенных цен предложения по административным округам составил от 129 079 руб./ кв. м (Зеленоградский) до 293 813 руб./ кв. м (Центральный).

Максимальный диапазон средневзвешенных цен предложения по площади составил от 110 487 руб./ кв. м (объекты от 3000 до 5000 кв. м) до 440 100 руб./ кв. м (объекты до 50 кв. м). Данные ценового анализа представлены ниже.

Таблица 21. Диапазоны и средние цены предложения объектов свободного назначения в Москве* по административным округам, руб./ кв. м

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
Москва*	23 184	6 571 429	220 000	181 486
Центральный*	29 319	6 571 429	271 667	293 813
Западный	64 151	1 008 174	259 259	170 671
Новомосковский	44 000	647 541	173 685	162 193
Северный	23 184	1 141 026	185 776	162 032
Юго-Западный	57 116	1 829 710	165 981	159 310
Северо-Восточный	46 286	840 500	195 732	154 851
Юго-Восточный	50 798	1 249 000	223 725	154 156
Восточный	53 125	1 166 667	170 000	152 554
Северо-Западный	58 327	1 113 069	193 584	151 858
Южный	50 000	925 593	204 958	148 206
Троицкий	58 318	228 873	165 598	142 715
Зеленоградский	69 892	316 872	150 000	129 079
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				

Таблица 22. Диапазоны и средние цены предложения объектов свободного назначения в Москве* по административным округам и зонам, руб./ кв. м

Административный округ	Минимальная цена	Максимальная цена	Медианная цена	Средневзвешенная цена
Центральный*	29 319	6 571 429	271 667	293 813
Бульварное Кольцо	164 456	4 702 247	399 992	442 396
Бульварное Кольцо–Садовое	29 319	6 571 429	277 778	290 730
Садовое Кольцо–ТТК	30 556	1 953 947	260 014	260 898
ТТК–ЧТК	160 000	398 306	261 250	241 659
Западный	64 151	1 008 174	259 259	170 671
Садовое Кольцо–ТТК	64 151	904 817	302 702	305 218
ТТК–ЧТК	212 834	612 069	367 927	371 291
ЧТК–МКАД	82 508	1 008 174	224 625	161 082
Вне МКАД	140 351	555 556	301 724	179 050
Северный	23 184	1 141 026	185 776	162 032

Административный округ	Минимальная цена	Максимальная цена	Медианная цена	Средневзвешенная цена
Садовое Кольцо–ТТК	142 857	1 141 026	350 000	351 567
ТТК–ЧТК	41 219	777 000	174 234	178 911
ЧТК–МКАД	23 184	790 979	170 244	135 425
Вне МКАД	322 841	400 609	361 725	358 576
Южный	50 000	925 593	204 958	148 206
Садовое Кольцо–ТТК	101 923	925 593	221 580	275 691
ТТК–ЧТК	72 744	906 563	294 703	244 903
ЧТК–МКАД	50 000	881 228	170 326	111 279
Юго-Западный	57 116	1 829 710	165 981	159 310
ТТК–ЧТК	84 211	700 000	167 833	169 244
ЧТК–МКАД	68 412	1 829 710	160 153	159 271
Вне МКАД	57 116	250 809	175 211	113 468
Северо-Восточный	46 286	840 500	195 732	154 851
Садовое Кольцо–ТТК	68 182	840 500	320 583	259 426
ТТК–ЧТК	94 915	595 000	207 809	185 538
ЧТК–МКАД	46 286	397 727	177 728	110 866
Вне МКАД	108 287	250 000	179 144	158 719
Северо-Западный	58 327	1 113 069	193 584	151 858
ТТК–ЧТК	85 419	1 113 069	336 449	291 237
ЧТК–МКАД	58 327	850 000	195 966	169 430
Вне МКАД	61 792	383 500	152 284	138 582
Восточный	53 125	1 166 667	170 000	152 554
ТТК–ЧТК	86 046	1 166 667	170 000	155 275
ЧТК–МКАД	53 125	600 858	150 754	130 719
Вне МКАД	130 112	345 133	185 000	169 836
Юго-Восточный	50 798	1 249 000	223 725	154 156
Садовое Кольцо–ТТК	101 335	1 249 000	233 915	195 632
ТТК–ЧТК	50 798	679 012	415 613	228 497
ЧТК–МКАД	83 601	958 344	211 657	154 844
Вне МКАД	89 489	389 222	171 336	103 283
Зеленоградский	69 892	316 872	150 000	129 079
Новомосковский	44 000	647 541	173 685	162 193
Троицкий	58 318	228 873	165 598	142 715
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				
Прим. ТТК-третье транспортное кольцо, ЧТК – четвертое транспортное кольцо (условная единица в соответствии с проектируемыми границами)				

Таблица 23. Диапазоны и средние цены предложения объектов свободного назначения в Москве* по площади, руб./ кв. м

Диапазоны, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
≤ 50	30 556	6 571 429	301 010	440 100
> 50 ≤ 100	59 140	3 405 573	285 992	369 799
> 100 ≤ 300	41 219	2 096 774	193 504	258 432
> 300 ≤ 500	53 125	837 912	157 385	171 518
> 500 ≤ 1000	29 319	661 417	148 314	158 579

Диапазоны, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
> 1000 ≤ 3000	23 184	348 259	144 441	144 308
> 3000 ≤ 5000	46 286	170 000	116 556	110 487
> 5000	72 938	185 000	128 422	133 524
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				

10.3.3 Основные выводы

В целом, на рынке недвижимости свободного назначения Москвы по итогам 1 квартала 2026 года наблюдался рост цен и ставок аренды, а также вымывание с рынка наиболее привлекательных предложений.

Предложение

По данным ЦИАН, в 1 квартале 2026 объем предложений по аренде объектов свободного назначения в Москве составил порядка 11 204 тыс. ед., по продаже – порядка 11 675 тыс. ед.

Рынок активный и развитый. Предложение разнообразно: на рынке встречаются и «бюджетные» цокольные/ подвальные помещения в жилых домах, и помещения свободного назначения на первых этажах в новостройках, и помещения «для любых целей» на улицах с активным трафиком.

Основная часть предложений по аренде в рамках выборки сосредоточена в Центральном и Южном административных округах, по продаже – в Центральном и Северном. Минимальный объем предложений зафиксирован в Троицком и Зеленоградском административных округах.

Чаще всего в рамках выборки встречаются объекты от 100 до 300 кв. м.

Спрос

В целом, по всем коммерческим сегментам, традиционно входящим в список возможных вариантов использования для объектов свободного назначения, на протяжении последнего года наблюдался достаточно высокий спрос, снижающаяся вакансия и высокая ликвидность по объектам, попадающим в средние цены по рынку и ниже, а также объектам в удачных локациях.

Динамика

По сравнению с результатами аналогичного исследования за 1 квартал 2025 года средневзвешенная ставка аренды в городе выросла на 21,4%. На рынке наблюдается рост ставок аренды и изменение структуры предложения – увеличение доли объектов свободного назначения в новых домах, а также снижение объема предложения подвальных и цокольных помещений, формирующих нижний ценовой диапазон.

По сравнению с результатами аналогичного исследования за 1 квартал 2025 года средневзвешенная цена предложения в городе выросла на 28,9%. Существенный рост цен наблюдается как по динамике цен отдельных объектов, так и в целом по рынку с учетом изменения структуры предложения. Объекты нижнего ценового диапазона в удачных локациях чаще всего выбывают в пределах квартала, значительная часть объявлений по данным объектам содержит указание на наличие брони или внесенного аванса.

Тенденции и прогнозы

Эксперты называют уровень вакантности на офисные, торговые и сходные типы объектов относительно стабильным, не ожидая заметных колебаний. Также эксперты сходятся во мнении, что ставки аренды и цены продолжают расти.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта ... с приведением интервалов значений этих факторов». Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014;
- - Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». под редакцией Лейфера Л.А, 2025 г.
- Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. под редакцией Лейфера Л.А, 2025 г.
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9¹³.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента.

В соответствии со Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

¹³ <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Таблица 24. Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости

Наименование фактора	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Низкокласные офисы (офисы классов С и ниже)	Объекты свободного назначения	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Местоположение	0,33	0,33	0,33	0,28
Общая площадь (фактор масштаба)	0,09	0,10	0,10	0,08
Расположение относительно «красной линии»	0,08	0,07	0,09	-
Состояние отделки	0,07	0,06	0,06	-
Близость к остановкам общественного транспорта/ метро	0,06	0,06	0,07	-
Физическое состояние объекта	0,05	0,05	0,04	-
Этаж расположения	0,04	0,04	0,04	-
Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04	0,04	0,04	-
Наличие отдельного входа	0,04	0,04	0,04	-
Тип парковки	0,03	0,03	0,03	-
Материал стен	0,03	0,03	0,03	-
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,03	0,03	0,03	-
Тип планировки	0,03	0,03	0,03	-
Наличие охраны	0,03	0,03	0,02	-
Возраст здания	0,03	0,03	0,03	-
Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02	0,02	0,02	-
Рентабельность бизнеса	-	-	-	0,19
Уровень загрузки	-	-	-	0,15
Клиентская база	-	-	-	0,11
Престижность (класс, звездность)	-	-	-	0,11
Уровень операционных расходов	-	-	-	0,08

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Анализ ценообразующих факторов

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Факт сделки (торг)

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг был использован Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025.. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 25. Корректировка на торг

Таблица 516. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	5,7%	19,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,6%	8,3%	20,8%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	8,3%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,7%	8,4%	23,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,2%	4,8%	17,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,9%	5,8%	17,9%
3. Объекты свободного назначения	12,3%	6,1%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	6,8%	21,1%

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах)

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9.

Таблица 26. Коэффициенты для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон Московского региона

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

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору "престижность / развитость населенного пункта", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

*** информация о местоположении «условного ЧТК» представлена в Части 4 настоящего Справочника

Таблица 27. Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона (коэффициенты по отношению к зоне «Внутри БК»)

Расположение	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (произведение представленных выше индексов)	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (относительно зоны «Внутри БК»)
Внутри БК	1,00	1,00
БК-СК	1,10	0,91
СК-ТТК	1,21	0,83

Расположение	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (произведение представленных выше индексов)	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (относительно зоны «Внутри БК»)
ТТК-ЧТК	1,33	0,75
ЧТК-МКАД	1,46	0,68
за МКАД до 10 км	1,62	0,62
за МКАД более 10 км	1,78	0,56

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Для расчета корректировки использованы данные Справочника АФОС: оценка и экспертиза «Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026»¹⁴

Таблица 28. Коэффициенты для расчета корректировки на удаленность от метро (единые для цен и ставок аренды)

<i>Корректировка на удаленность от станции метрополитена</i>	
Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка Кудаление на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных выше в таблице. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

Кудаление = $0,90 - (0,005 \times \text{Тдм})$, где

Кудаление – корректировка на удаление от станции метрополитена;

Тдм – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Расположение выхода на красную линию

Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Расположение объекта коммерческой недвижимости на улицах с разным уровнем активности (транспортная магистраль, пешеходная улица и др.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Однако в рамках приведенной выше корректировки значимость красной линии не различается для улиц с высоким транспортным/пешеходным трафиком и второстепенных улиц.

Необходимо отметить, что классификация улиц и дорог согласно СП42.13330.2011 достаточно обширная¹⁵. Для введения корректировки на значимость красной линии в рамках города Оценщик укрупнил приведенные в СП42.13330.2011 классификации дорог и улиц:

- магистральная улица;
- второстепенная улица;
- внутриквартальные/дворовые проезды.

К магистральным улицам относится вид улиц, которые связывают между собой районы и социально-значимые объекты города, обеспечивают подъезд к внешнегородским

¹⁴ https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

¹⁵ <https://www.ptamka.ru/directory/norms/252-kategorii-dorog-i-ulic.html>

автомобильным дорогам. Ниже приведены характеристики магистральной улицы общегородского значения¹⁶:

Таблица 29. Характеристики магистральной улицы

Тип	Назначение	Расчетная скорость, км/ч	Ширина полосы, м	Кол-во полос	Тротуар
Непрерывного движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и общественными центрами в крупнейших, крупных и больших городах, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами. Обеспечение движения транспорта по основным направлениям в разных уровнях	100	3,75	4 - 8	4,5
Регулируемого движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на магистральные улицы и дороги и внешние автомобильные дороги. Пересечения с магистральными улицами и дорогами, как правило, в одном уровне	80	3,5	4 - 8	3

К второстепенным улицам можно отнести все менее значимые улицы в сравнении с магистральной улицей. К внутриквартальным/дворовым проездам относятся все проезды внутри квартальной застройки.

Помимо приведенной выше укрупненной классификации могут быть частные случаи, когда, например, улицу, относящуюся по габаритам к второстепенной, в рамках расчета Оценщик относит к магистральной улице или наоборот. Данные исключения могут быть обусловлены, например, расположением на второстепенной улице выхода из метро, формирующего значительный пешеходный поток, оказывающий влияние на стоимость коммерческой недвижимости. В таком случае данную улицу по влиянию на стоимость целесообразно отнести к магистральной. Или же, наоборот, коммерческий объект, расположенный формально на первой линии шоссе/проспекта, фактически расположен в «кармане» / на съезде / дублере магистральной улицы, удален от пешеходных потоков / плохо просматривается потенциальным клиентам/характеризуется невысоким трафиком, целесообразно отнести к расположению на второстепенной улице.

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9, которые приведены далее:

Таблица 30. Значение корректировки на красную линию для объектов свободного назначения (для цен продаж и ставок аренды)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов и рассчитаны значения корректировок.

¹⁶https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

Таблица 31. Корректировка на местоположение относительно красной линии

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	14,81%	24,00%
Первая линия второстепенной улицы	-12,90%	0,00%	8,00%
Внутриквартально/вход со двора	-19,35%	-7,41%	0,00%

Площадь объекта

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проанализированы данные о соответствующих корректировках.

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9.

Таблица 32. Коэффициенты корректировки на площадь объекта

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

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,73	1,89
	20–50	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,53	1,67
	50–100	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,37	1,49
	100–300	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,34
	300–500	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,21
	500–1000	0,58	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,09
	1000>	0,53	0,60	0,67	0,74	0,83	0,92	1,00

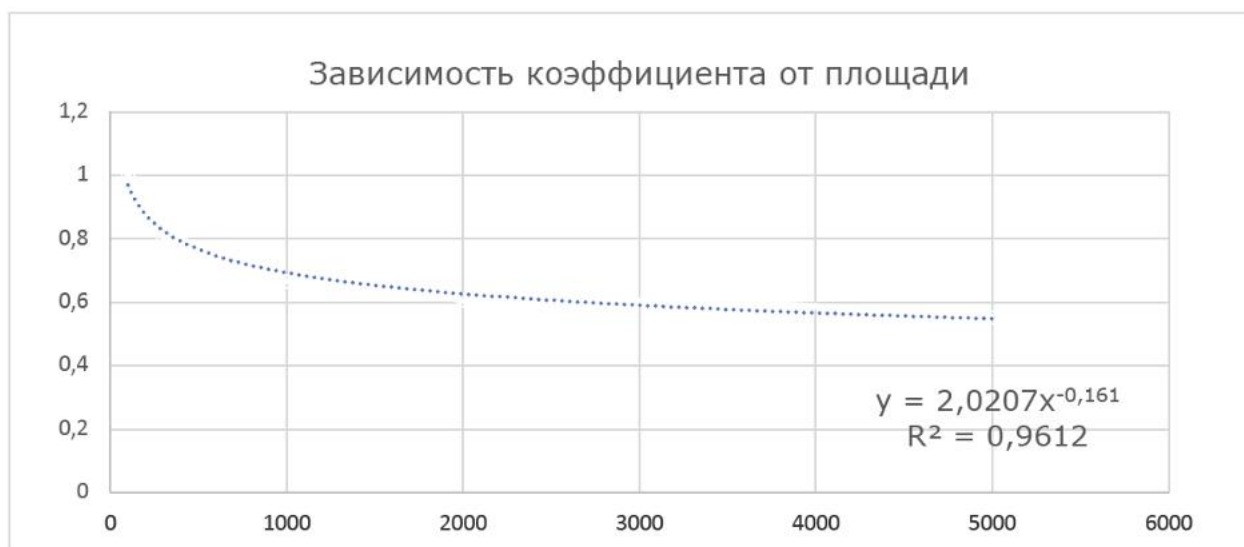


Рисунок 10. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)

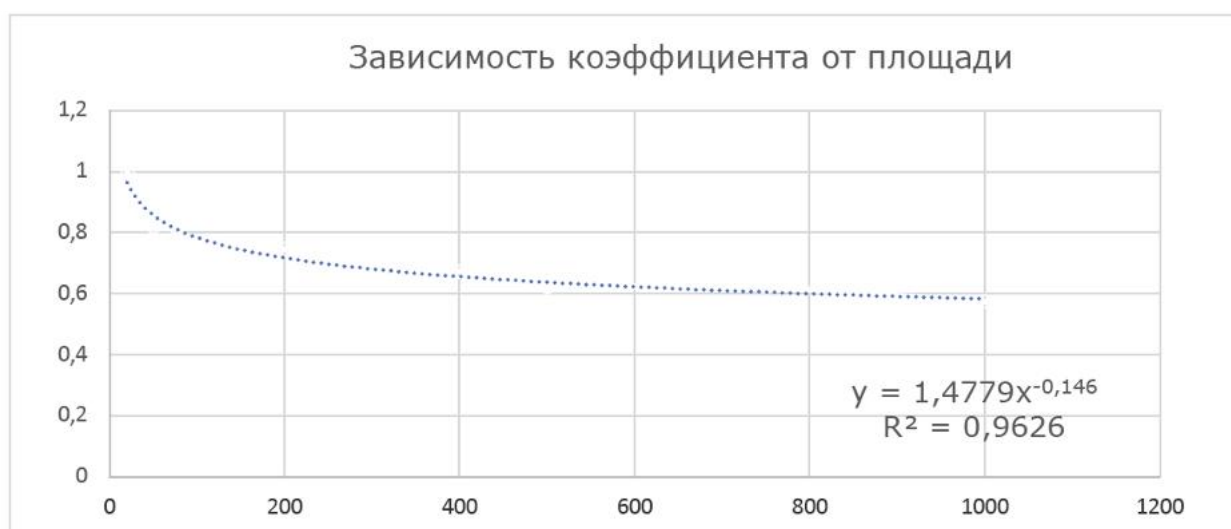


Рисунок 11. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)

Корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблиц со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости, в т.ч. в случае отсутствия в таблице необходимого масштабного диапазона.

Этаж расположения

Расчет корректировки проводился по данным Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №26. По состоянию на 01.07.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2026 года) под ред. А.А. Попова (код сборника: СРКД 26/2-2026Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Москва которые приведены ниже.

Таблица 33. Матрица корректировок на этаж

		Матрица корректировок (Этаж расположения, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)					
		Объект-аналог					
		Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше (кроме технических этажей, чердаков, мансард)	Цокольный этаж	Подвальный этаж	Технический этаж, чердак, мансарда
Объект оценки	Первый этаж	1.00	1.23	1.30	1.17	1.39	1.33
	Второй этаж	0.81	1.00	1.06	0.95	1.13	1.08
	Третий этаж и выше (кроме технических этажей, чердаков, мансард)	0.77	0.95	1.00	0.90	1.07	1.02
	Цокольный этаж	0.86	1.05	1.11	1.00	1.19	1.14
	Подвальный этаж	0.72	0.89	0.94	0.84	1.00	0.96
	Технический этаж, чердак, мансарда	0.75	0.93	0.98	0.88	1.05	1.00

Наличие отдельного входа

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9, которые приведены ниже.

Таблица 34. Значения коэффициентов для расчета корректировки на наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Наличие и размер окон¹⁷

Для расчета корректировки использованы данные Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года), анализ Оценщика, которые приведены далее:

Таблица 35. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
	Есть, витрины	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в прямых / маленькие окна	Нет окон
Наличие окон и их размер					
Есть, витрины	0%	9%	18%	26%	35%
Есть, большие окна	-8%	0%	8%	16%	24%
Есть, окна стандартного размера	-15%	-7%	0%	7%	15%
Есть, окна в прямых / маленькие окна	-20%	-13%	-6%	0%	7%
Нет окон	-26%	-19%	-13%	-7%	0%

Тип объекта

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекты различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на

¹⁷ Оценщик допускает применимость данной зависимости при определении рыночной стоимости ставок аренды и цен продаж.

территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9, которые приведены ниже.

Таблица 36. Корректирующие коэффициенты на тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

Тип площади

Для расчета корректировки использованы данные Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №26. По состоянию на 01.07.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2026 года) под ред. А.А. Попова (код сборника: СРКД 26/2-2026Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Москва которые приведены ниже.

Таблица 37. Корректирующие коэффициенты на тип площади

Матрица корректировок (Соотношение цен помещений различного функционального назначения в пределах одного торгово-офисного объекта, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)				
		Объект-аналог		
		Торгово-офисная площадь	Производственно-складская площадь	Вспомогательные, а также иные неарендопригодные площади и другие части объекта
Объект оценки	Торгово-офисная площадь	1.00	2.76	1.62
	Производственно-складская площадь	0.36	1.00	0.59
	Вспомогательные, а также иные неарендопригодные площади и другие части объекта	0.62	1.70	1.00

Наличие (тип) парковки

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка¹⁸.

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки для цен и арендных ставок определялась по данным «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., которые приведены ниже.

¹⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

Таблица 38. Корректирующие коэффициенты на тип парковки торговой недвижимости (единые для цен продажи и аренды)

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная цена/арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,14
	стихийная	0,92	1,00	1,05
	без парковки	0,88	0,96	1,00

Таблица 39. Корректирующие коэффициенты на тип парковки для цен продаж офисной недвижимости

Таблица 201. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная цена		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,16
	стихийная	0,92	1,00	1,07
	без парковки	0,86	0,94	1,00

Таблица 40. Корректирующие коэффициенты на тип парковки для арендных ставок офисной недвижимости

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,16
	стихийная	0,93	1,00	1,08
	без парковки	0,86	0,92	1,00

Значения корректировок для объектов свободного назначения определены среднее значение между значениями офисной и торговой недвижимости, см. таблицу ниже.

Таблица 41. Значения коэффициентов для расчета корректировки на тип парковки

Наличие парковки	Аналог (для цен продаж)	Аналог (для арендных ставок)
организованная	1,00	1,00
стихийная	0,92	0,93
без парковки	0,87	0,87

Наличие инженерных коммуникаций

Для расчета корректировки использованы данные некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные по состоянию на 01.07.2026¹⁹, которые приведены далее:

Таблица 42. Значение коэффициентов на наличие коммуникаций

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,42	0,62	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,92	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,99	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Состояние внутренней отделки объекта

Для расчета корректировки использованы данные некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные по состоянию на 01.07.2026²⁰, коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки, которые приведены далее:

Таблица 43. Корректировка на состояние отделки (единые для продажи и аренды)

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

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т. ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Согласно информации, представленной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2026, величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного

¹⁹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4266-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

²⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>

назначения, расположенных в пределах МКАД, составляет в среднем 20,43% без учета коммунальных платежей от потенциального валового дохода, т.е. от арендной ставки.

Таблица 44. Величина операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,43	16,57	24,39
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,03	15,66	23,48

При этом доля ЭР в составе операционных расходов (рассматриваемых с учетом коммунальных платежей) составляет 20%, доля коммунальных платежей – 28%.

Таблица 45. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	10
Коммунальные платежи	28
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	15
Итого	100

Тогда, исходя из того, что доля операционных расходов с учетом коммунальных платежей по отношению к арендной ставке составляет 26,43% ($=19,03\%/(1-28\%)$), доля ЭР в составе арендной ставки составит 5,29% ($=26,43\%*20\%/100\%$), доля коммунальных платежей в составе арендной ставки составит 7,40% ($=26,43\%*28\%/100\%$).

Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческих помещений на рынке является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных и досрочное прекращение договора аренды затруднено), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных и прекратить действие договора затруднительно). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей рыночной и договорной ставок аренды за период действия договора аренды.

Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды, либо с возможностью расторжения таких договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

Ставка доходности

Коэффициент капитализации объектов коммерческой недвижимости определен на основании данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. под редакцией Лейфера Л.А, 2025 г.

Таблица 46. Значение коэффициента капитализации.

Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,9%	6,4%	13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,8%	6,3%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	10,5%	6,9%	14,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,0%	15,8%

Необходимо отметить, что полученные значения ставок капитализации соответствуют средним показателям. С учетом характеристик местоположения и качества анализируемого объекта ставка капитализации может быть принята отличной от среднерыночных показателей.

Уровень недозагрузки

Учитывая нестабильность текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик изучил мнения участников рынка. Ниже приведены интервалы по недозагрузке на основе данных Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. под редакцией Лейфера Л.А, 2025 г.

Таблица 47. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	4,8%	16,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,9%	7,7%	20,1%
3. Объекты свободного назначения	13,0%	6,2%	19,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,3%	8,0%	22,5%

10.5 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже и аренде помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже.

Таблица 48. Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м
1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gap_s_a_ptekoy_7593150898	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 73Б	273,0	81 900 000	300 000
2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_330_m_8085568186	Москва, САО, р-н Западное Дегунино Дегунинская ул., 10к1	330,0	79 900 000	242 121
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/332875543/	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 74К2	373,0	85 000 000	227 882
4	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_y_adeks_lavkoy_8_let_125_dohodnosti_554.7_m_7907351845?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJ4YW55VXNJU29PUk1BZkiHlji9wZ94az8AAAA	Москва, Коровинское ш., 21к1	544	61 500 000	113 051
5	https://www.cian.ru/sale/commercial/327319394/	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, ул. Летчика Осканова, 6	493,8	79 008 000	160 000
6	https://www.cian.ru/sale/commercial/331064872/	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Базовская ул., 24Б	173,4	52 000 000	299 885
7	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_190_m_8245105288?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litzOjE2OiJ4Z0pYTzRyZmpjMUI6VHNvlt9wifRND8AAAA	Москва, Алтуфьевское ш., 87	190	19 000 000	100 000

Согласно этой выборке диапазон цен предложений (без учета скидки на торг) помещений сопоставимого с объектом оценки назначения, расположенных в районе местоположения объекта оценки, 100 000 - 300 000 руб./кв. м.

Таблица 49. Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Коммунальные расходы
1	https://www.cian.ru/rent/commercial/332190515/	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16С22	188,0	35 106,0	не включены	не включены
2	https://www.cian.ru/rent/commercial/3325270643/	Москва, САО, р-н Тимирязевский, проезд 1-й Нижнелихоборский, 1	107,9	38 925,0	не включены	не включены
3	https://www.cian.ru/rent/commercial/327251962/	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Базовская ул., 24Б	121,0	34 711,0	не включены	не включены
4	https://www.cian.ru/rent/commercial/333018060/	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 53к2	120,2	24 459,0	не включены	не включены

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Коммунальные расходы
5	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_7813280490?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litiOjE2OiJRbDV0cXBGcWtDV2p5ZDM3liti9nVC5Jj8AAAA	Москва, Илимская ул., 1Бк2	192	13 750	не включены	не включены
6	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_v_zhk_seliger_siti_410_m_8270868736?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOiJ4litiOjE2OiJRbDV0cXBGcWtDV2p5ZDM3liti9nVC5Jj8AAAA	Москва, Ильменский пр., 14к8	410,0	49 990,0	не включены	не включены
7	https://www.cian.ru/rent/commercial/313930346/	Москва, СВАО, р-н Останкинский, Березовая аллея, 17к1	252,0	28 571,0	не включены	не включены

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения объекта оценки составляет 13 750 – 49 990 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

10.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- на дату осмотра помещение Не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – в качестве помещения свободного назначения.
- Вакантность для объектов подобного назначения составляет 13,00%.
- Средние ставки капитализации составляют для сопоставимого типа объектов – 10,50%.
- В соответствии с полученной выборкой рыночных данных диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки 100 000 - 300 000 руб./кв. м.
- В соответствии с рыночной выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 13 750 – 49 990 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).
- Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным параметрам, отражающим различие между объектами сравнения (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры).
После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений.

11 Описание процесса оценки объекта оценки

11.1 Основные этапы процесса оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

В соответствии с п. 2 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»: Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

11.2 Выбор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.



Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости

При применении нескольких подходов и методов оценщик, согласно п. 3 ФСО V использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

11.3 Сравнительный подход

Согласно ФСО V п. 4, 6 сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и предложений).

В соответствии с п. 22 б ФСО № 7 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.

При реализации сравнительного подхода оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке, проводит анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки, затем вносит поправки на различия между объектами сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированные цены позволяют оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках 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 недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке 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.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

11.4 Доходный подход

Согласно ФСО V п. 11, п. 13 доходный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов или темпы роста доходов будут примерно постоянными.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате с помощью ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую

участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости), ставку доходности на инвестиции с сопоставимым риском.

Данный метод подходит для объектов с любой динамикой изменения потоков доходов и расходов во времени.

Применяя метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода, оценщик должен:

- выбрать вид денежного потока с учетом особенностей объекта оценки (номинальный/реальный, доналоговый/посленалоговый, собственный или общий капитал и т.п.);
- определить денежный поток;
- установить срок прогнозирования денежного потока (период прогнозирования);
- спрогнозировать денежный поток в течение срока прогнозирования;
- определить необходимость применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и рассчитать соответствующую постпрогнозную стоимость с учетом особенностей объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования, соответствующую денежному потоку;
- осуществить процедуру приведения прогнозных денежных доходов, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования.

Московский рынок аренды коммерческой недвижимости характеризуется высокой активностью. Доступен достаточный объем информации о ставках аренды и характеристиках помещений - аналогов, а также аналитической информации на рынке аренды. Исходя из этого, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен для получения достаточно достоверного результата оценки. В рамках доходного подхода реализован метод капитализации.

11.5 Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V п. 24, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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».

Таким образом, принимая во внимание указанную рекомендацию, а также высокую, по мнению оценщика, надежность получения результатов оценки двумя другими подходами, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода к оценке в рамках настоящего отчета.

11.6 Вывод о выбранных методах и подходах для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Руководствуясь ст. 14 135-ФЗ, которая гласит «Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки», а также положением п. 1 ФСО V «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. ... Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки», Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда были использованы метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации в рамках доходного подхода.

12 Расчет стоимости объекта сравнительным подходом

12.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

При выборе аналогов в рамках сравнительного подхода (п. 10 ФСО V) следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 2 ФСО № 7, 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.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов в г. Москве, а также наличие нескольких источников данных о ценообразовании на этом рынке, Оценщиком применен метод количественных корректировок (сравнения продаж).

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.

Формула расчета выглядит следующим образом²¹:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i x V_{oi}, \text{ где}$$

V_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

V_{oi} – оценка цены объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога (скорректированная цена i -го аналога);

²¹ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472 с.

W_i – вклад (вес) i -го аналога в оценку стоимости объекта оценки.

В свою очередь, скорректированная цена i -го аналога V_{oi} может быть выражена через его цену C_i и аддитивные корректировки²² как

$$V_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij} + \xi_i, \text{ где } \Delta_{ij} - \text{процентная корректировка по } j\text{-му фактору, } \xi_i - \text{случайная}$$

составляющая в цене i -го аналога + ошибка введения корректировок.

Другой возможностью формирования скорректированной цены i -го аналога является ввод мультипликативных корректирующих коэффициентов, для которых аналогичная формула приобретает вид

$$V_{oi} = C_i \times \prod_{j=1}^k \delta_{ij} \times (1 + \xi_i), \text{ где } \delta_{ij} - \text{корректирующий коэффициент по } j\text{-му фактору.}$$

Формирование оценки стоимости объекта оценки методом количественных корректировок иллюстрируется рисунком ниже.

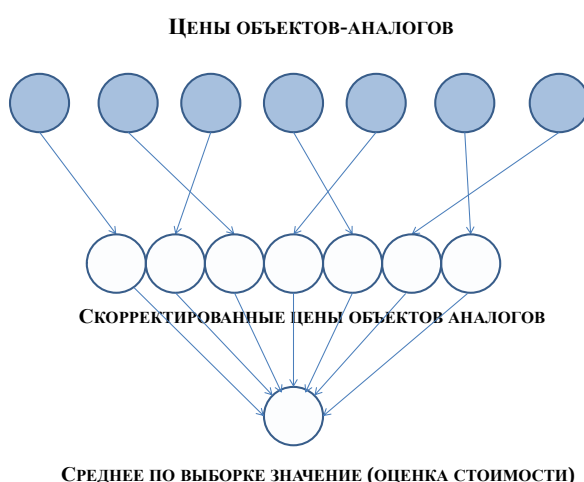


Рисунок 13. Схема формирования оценки стоимости объекта оценки

Необходимо отметить, что метод корректировок при оценке недвижимости не предполагает использования большого количества аналогов. С ростом числа аналогов растет число факторов, по которым различаются объекты сравнения, и, следовательно, число необходимых корректировок, которые вводятся с погрешностями. Поэтому существует оптимальное (не обязательно большое) число аналогов, которое позволяет минимизировать ошибку корректировок.²³

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

- Изучение рынка с целью выявления сделок и/или предложений на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Отбор для расчетов объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки, из числа выявленных.
- Сбор информации по каждому объекту-аналогу о цене предложения, дате выставления к продаже, физических характеристиках, местоположении и других влияющих на цены факторах.
- Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по элементам сравнения (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим факторам) с целью выявления набора факторов, по которым имеются различия в уровнях.

²² Баринов Н.П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд. / Вопросы оценки» №1(95), 2019, с. 2-16

²³ Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические основы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, 2014 – 344 с., с. 29.

- Корректировка цены каждого объекта-аналога с целью нивелирования имеющихся различий между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка и имеющихся аналитических материалов. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому
- Определение показателя (оценки) стоимости оцениваемого объекта на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

12.2 Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки ФСО № 7, объектами-аналогами объекта оценки признаются 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.

На этапе сбора исходной информации были проанализированы официальный сайт по результатам торгов имущества г. Москвы (<https://www.mos.ru/tender>) и открытые источники информации о предложениях по продаже коммерческой недвижимости (<http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или цены предложения на объекты, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

В результате анализа было выявлено достаточное количество предложений к продаже сопоставимых помещений (см. п.10 настоящего отчета).

Из выявленных сопоставимых объектов для дальнейших расчетов отобраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к оцениваемому по основным ценообразующим факторам (критерии: функциональное использование, местоположение, размер).

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов (например, наличие инженерных коммуникаций), так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем

Отобранные аналоги, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены далее в таблице расчета.

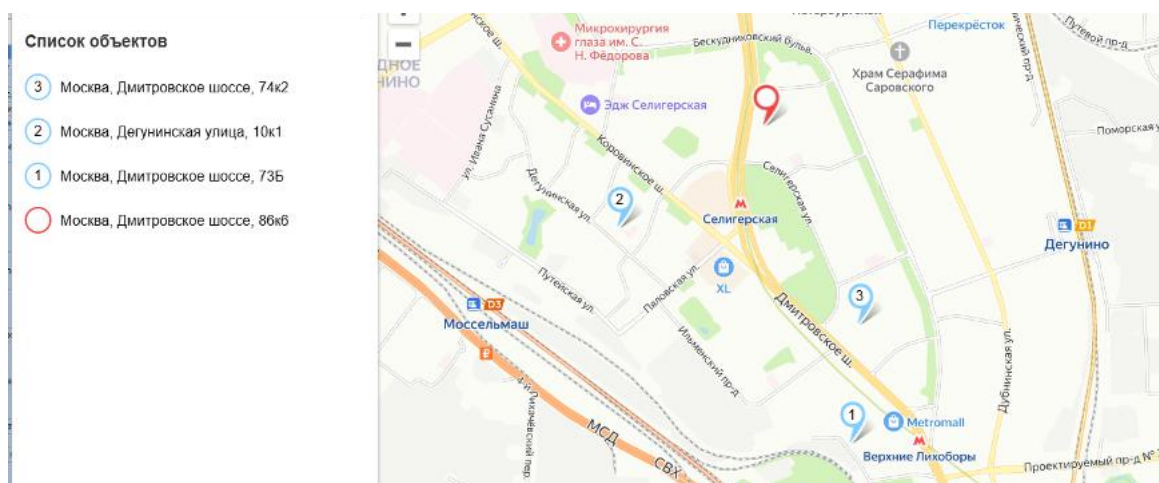


Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

12.3 Выбор единицы и элементов сравнения

Согласно п. 22 ФСО № 7 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. В настоящем отчете в качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв. м общей площади. Эта единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения) путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Элементы сравнения, по которым отобранные аналоги отличаются от объекта оценки, приведены в таблице расчетов.

Таблица 50. Характеристика объектов-аналогов ²⁴

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Интернет источник		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gap_s_apt_ekoy_7593150898	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_omeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_330_m_8085568186	https://www.cian.ru/sale/commercial/332875543/
Контактный телефон		8-985-790-37-31	8-967-527-40-90	7 938 656-74-88
Дата предложения (продажи)	авг.26	авг.26	авг.26	авг.26
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 2/1	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 73Б	Москва, САО, р-н Западное Дегунино Дегунинская ул., 10к1	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 74К2
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Селигерская	Верхние Лихоборы	Селигерская	Верхние Лихоборы
Расстояние от метро, м.	400	460	820	540
Время в пути	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Состояние отделки	выполнена предчистовая отделка	Без отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации

²⁴ *дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м	595,8	273,0	330,0	373,0
площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь 1 этажа	144,4	273,0	330,0	373,0
площадь 2 этажа	451,4	0,0	0,0	0,0
Этаж	2-й этаж; 1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Цена предложения, руб., с НДС		81 900 000	79 900 000	85 000 000
Стоимость 1 кв. м., с НДС		300 000	242 121	227 882

12.4 Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права собственности, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения по продаже являются текущими.

В процессе анализа характеристик объектов сравнения был выявлен ряд расхождений между ними. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

Факт сделки (торг)

Таблица 51. Корректировка на торг

Источник информации	Значение
Использованное значение корректировки	14,60%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -14,6%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -14,6%.

Торг для Объекта-аналога №3 предусмотрен. Корректировка составила -14,6%.

Месторасположение объекта

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по местоположению.

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Таблица 52. Значения корректирующих коэффициентов для удаленности от метро

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Удаленность объекта оценки от станции метро можно охарактеризовать как «до 5 минут пешком».

Удаленность объекта-аналога №1 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила 5,26%.

Удаленность объекта-аналога №2 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила 5,26%.

Удаленность объекта-аналога №3 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила 5,26%.

Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

Таблица 53. Корректировка на местоположение относительно красной линии

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	14,81%	24,00%
Первая линия второстепенной улицы	-12,90%	0,00%	8,00%
Внутриквартально/вход со двора	-19,35%	-7,41%	0,00%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки расположен на первой линии второстепенной улицы.

Объект-аналог №1 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила 0,00%.

Объект-аналог №2 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 8,00%.

Объект-аналог №3 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 8,00%.

Площадь объекта

Таблица 54. Корректировка на общую площадь для цен продаж

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	1,13	1,27	1,40	1,56	1,70	1,85
	100–300	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,50	1,64
	300–500	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,46
	500–1000	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,21	1,32
	1000–2000	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,09	1,19
	2000–5000	0,59	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,54	0,61	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки имеет площадь 595,8 кв. м, находясь в диапазоне 500-1000 кв. м.

Общая площадь объекта-аналога №1 составила 273 кв.м., что соответствует диапазону 100-300 кв.м. Корректировка составила -20,0%.

Общая площадь объекта-аналога №2 составила 330 кв.м., что соответствует диапазону 300-500 кв.м. Корректировка составила -11,0%.

Общая площадь объекта-аналога №3 составила 373 кв.м., что соответствует диапазону 300-500 кв.м. Корректировка составила -11,0%.

Этаж расположения

Таблица 55. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж

Этаж расположения	Аналог (для цен продаж)
1 этаж	1,00
2 этаж	0,81
3 этаж	0,77
Цоколь	0,86
Подвал	0,72

Таблица 56. Значения поправки на этаж

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля 1 этажа	24%	100%	100%	100%
Доля подвала	0%	0%	0%	0%
Доля цоколя	0%	0%	0%	0%
Доля 2 этажа и выше	76%	0%	0%	0%
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,72	0,72	0,72
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,81	0,81	0,81
Средневзвешенный коэффициент	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка (округленно), %		-14,0%	-14,0%	-14,0%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта оценки составил 0,86.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №1 составил 1,00. Корректировка составила $-14\% = 0,86/1,00 - 1$.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №2 составил 1,00. Корректировка составила $-14\% = 0,86/1,00 - 1$.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №3 составил 1,00. Корректировка составила $-14\% = 0,86/1,00 - 1$.

Наличие отдельного входа

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по типу входа.

Наличие и размер окон

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по характеристикам окон.

Наличие парковки

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по наличию парковки.

Тип объекта

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по типу.

Состояние внутренней отделки объекта

Таблица 57. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений

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

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Характеристика отделки объекта оценки: выполнена предчистовая отделка. Принимается средний коэффициент из диапазона 1,00-1,10. Коэффициент 1,05..

Характеристика отделки объекта-аналога №1: Без отделки. Коэффициент 1,0. Корректировка составила $5\% = 1,05/1,0 - 1$.

Характеристика отделки объекта-аналога №2: стандартная отделка. Коэффициент 1,16. Корректировка составила $-9,48\% = 1,05/1,16 - 1$.

Характеристика отделки объекта-аналога №3: требуется косметический ремонт. Коэффициент 1,10. Корректировка составила $-4,55\% = 1,05/1,10 - 1$.

Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по наличию инженерных коммуникаций.

Тип площади

Таблица 58. Значение корректировки на тип площади

Объект оценки	Объект аналог	
	Вспомогательное назначение	Основное назначение
Вспомогательное назначение	0%	-38%
Основное назначение	62,0%	0%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Занимаемая оцениваемым объектом площадь - часть помещений общей площадью 402,0 кв.м (67% от общей площади) относится к основной площади, часть помещений общей площадью 193,8 кв.м (33% от общей площади) относится к вспомогательной площади

Корректировка определялась как вклад основной (67%) и вспомогательной (33%) площади от общей площади: $67\% \cdot 0\% + 33\% \cdot -38\% = -12,54\%$.

Занимаемая объектом-аналогом № площадь - основное назначение. Корректировка составила - 12,54%.

Занимаемая объектом-аналогом № площадь - основное назначение. Корректировка составила - 12,54%.

Занимаемая объектом-аналогом № площадь - основное назначение. Корректировка составила - 12,54%.

Таблица 59. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб., с НДС		81 900 000	79 900 000	85 000 000
Площадь, кв.м	595,80	273,0	330,0	373,0
Цена за единицу площади, руб./кв. м, с НДС		300 000	242 121	227 882
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-14,60%	-14,60%	-14,60%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		256 200	206 771	194 611
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		256 200	206 771	194 611
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 2/1	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 73Б	Москва, САО, р-н Западное Дегунино Дегунинская ул., 10к1	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 74К2
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Коэффициент на зону расположения	0,68	0,68	0,68	0,68
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		256 200	206 771	194 611
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка, %		5,26%	5,26%	5,26%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		269 676	217 647	204 848
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,00%	8,00%	8,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		269 676	235 059	221 236
Площадь, кв. м	595,8	273,0	330,0	373,0
Диапазон площади, кв.м	500-1000	100-300	300-500	300-500
Диапазон площади, кв.м	0,00	-0,20	-0,11	-0,11
Корректировка, %		-20,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		215 741	209 203	196 900
Этаж	2-й этаж; 1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		185 537	179 915	169 334
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		185 537	179 915	169 334
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		185 537	179 915	169 334
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		185 537	179 915	169 334
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		185 537	179 915	169 334
Состояние отделки	выполнена предчистовая отделка	Без отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт
Коэффициент	1,05	1,00	1,16	1,10
Корректировка, %		5,00%	-9,48%	-4,55%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		194 814	162 859	161 629
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		194 814	162 859	161 629
Тип площади	Часть помещений общей площадью 463,4 кв.м (65% от общей площади) относится к основной площади Часть помещений общей площадью 244,2 кв.м (35% от общей площади) относится к вспомогательной площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Корректировка, %		-12,54%	-12,54%	-12,54%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		170 384	142 436	141 361
Количество примененных корректировок		5,00	6,00	6,00
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален количеству корректировок)		0,20	0,17	0,17
Весовой коэффициент		37,00%	31,50%	31,50%
Коэффициент осцилляции	19,0%			
Коэффициент вариации	10,9%			
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	152 438			
Площадь объекта оценки, кв. м	595,8			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб., с НДС	90 822 560			

Анализ скорректированных цен аналогов

После применения всех корректировок необходимо провести анализ возможности использования полученной выборки скорректированных цен аналогов для расчета арендной ставки. Если все необходимые корректировки введены без погрешностей, можно ожидать, что оставшийся

разброс цен аналогов обусловлен только неучтенными малозначимыми ценообразующими факторами, а также влиянием субъективной составляющей, вносимой участниками сделки. Разброс цен аналогов, вызванный субъективной составляющей, для коммерческой недвижимости может достигать $\pm 12\%$ – 17% от среднего значения.²⁵ Если же принять во внимание неизбежные погрешности ввода корректировок, разброс скорректированных цен аналогов в пределах $\pm 20\%$ от среднего значения можно принять как допустимый.

Для проверки качества выборки был определен коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда.

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Коэффициент вариации рассчитанной удельной стоимости выбранных объектов-аналогов не превышает 33% и, следовательно, подтверждает однородность выборки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к оцениваемому объекту недвижимости по основным качественным и количественным характеристикам.²⁶

Расчет весовых коэффициентов аналогов при расчете стоимости как средневзвешенного значения скорректированных цен

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$W_i = \frac{1/k_i}{\sum_{i=1}^n (1/k_i)}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок по данному аналогу, $k_i \geq 1$;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

12.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 60. Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., с НДС
Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 7:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.	90 822 560

²⁵ Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Бюллетень RWAY №271, октябрь 2017, с.104-120

²⁶ Источник информации: Щербина Л.В. Общая теория статистики. –М.: Эксмо, 2008. – 32 с.

13 Расчет стоимости объекта доходным подходом

13.1 Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки представляет собой коммерческую недвижимость, функционирование которой способно приносить доход своему владельцу. Это подтверждает целесообразность использования методов доходного подхода для оценки данного объекта.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (п. 23б ФСО № 7).

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое или предполагаемое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного 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 (п. 23в ФСО № 7).

Метод прямой капитализации в оценке недвижимости по традиции относится к доходному подходу, хотя во многом схож с методом корректировок в сравнительном подходе. В оценке бизнеса аналогичный метод отраслевых мультипликаторов относится к сравнительному подходу.

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 (п. 23г ФСО № 7).

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 (п. 23д ФСО № 7).

Объект оценки не требует значительных вложений в ремонт, а Оценщик располагает аналитическими данными консалтинговых компаний по доходности (ставке капитализации) аналогичной недвижимости. Поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован метод прямой капитализации.

13.2 Выбор объектов-аналогов

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Са}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб./кв. м/год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для оценки потенциального валового дохода при расчете рыночной стоимости используются рыночные арендные ставки. Для определения рыночной ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующего:

1. Единицей сравнения для объектов сравнения является стоимость аренды 1 кв. м общей площади в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zdanie.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний).
2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое наиболее эффективное использование.
3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.
4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.
5. В состав рассчитываемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости).

В результате анализа было выявлено достаточное количество предложений к аренде сопоставимых помещений (см. п.10).

Из выявленных сопоставимых объектов для дальнейших расчетов отобраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к оцениваемому по основным ценообразующим факторам (критерии выбора: функциональное использование, местоположение размер).

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

Краткая характеристика аналогов, выбранных для расчетов, представлена в таблице расчета.

Список объектов

- 3 Москва, Базовская улица, 24Б
- 2 Москва, 1-й Нижнелихоборский проезд, 1
- 1 Москва, Сигнальный проезд, 16с22
- Москва, Дмитровское шоссе, 86к6

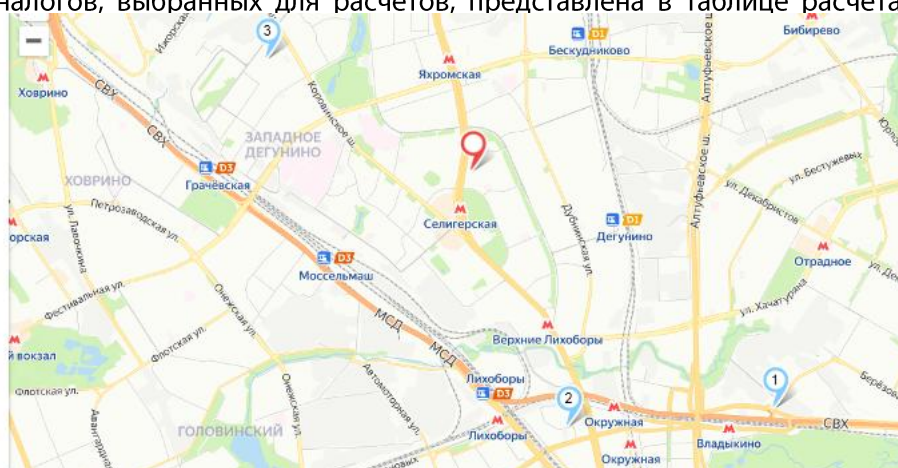


Рисунок 15. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 61. Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/332190515/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325270643/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327251962/
Контактный телефон		7 984 320-02-96	7 968 473-39-28	7 931 554-20-43
Дата предложения (продажи)	авг.26	авг.26	авг.26	авг.26
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 2/1	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16С22	Москва, САО, р-н Тимирязевский, проезд 1-й Нижнелихоборский, 1	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Базовская ул., 24Б
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД
Метро	Селигерская	Владыкино	Лихоборы	Яхромская
Расстояние от метро, м	400	530	980	2 120
Время в пути	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Состояние отделки	выполнена предчистовая отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации
Площадь, кв. м	595,8	188,0	107,9	121,0
площадь подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь 1 этажа, кв. м	144,4	188,0	107,9	121,0
площадь 2 этажа, кв. м	451,4	0,0	0,0	0,0
Этаж	2-й этаж; 1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип площади	Часть помещений общей площадью 463,4 кв.м (65% от общей площади) относится к основной площади Часть помещений общей площадью 244,2 кв.м (35% от общей площади) относится к вспомогательной площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены
Коммунальные расходы		не включены	не включены	не включены
Ставка аренды, руб. за кв. м в год, с НДС		35 106	38 925	34 711

13.3 Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия сдачи в аренду для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа характеристик объектов сравнения был выявлен ряд расхождений между ними. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

Состав расходов

Таблица 62. Состав операционных расходов

Состав расходов	ПСН
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,43%
Величина эксплуатационных платежей в ОР	20,00%
Величина коммунальных платежей в ОР	28,00%
Величина операционных расходов (с учетом коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	28,38%
Величина эксплуатационных платежей в арендной ставке	5,68%
Величина коммунальных платежей в арендной ставке	7,95%

Рыночная арендная ставка определяется с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей.

Эксплуатационные расходы:

Эксплуатационные расходы для объекта оценки включены в арендную ставку.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №1. Корректировка составила 1994 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №2. Корректировка составила 2211 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №3. Корректировка составила 1972 руб. за кв. м.

Коммунальные расходы:

Корректировка не проводилась, поскольку коммунальные расходы в арендных ставках объектов-аналогов учтены аналогично объекту оценки.

Факт сделки (торг)

Таблица 63. Корректировка на торг

Источник информации	Значение
Использованное значение корректировки	12,30%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -12,3%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -12,3%.

Торг для Объекта-аналога №3 предусмотрен. Корректировка составила -12,3%.

Месторасположение объекта

Таблица 64. Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона (коэффициенты по отношению к зоне «Внутри БК»)

Расположение	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (произведение представленных выше индексов)	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (относительно зоны «Внутри БК»)
Внутри БК	1,00	1,00

Расположение	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (произведение представленных выше индексов)	Коэффициенты расположения объекта относительно ценовых зон Московского региона (относительно зоны «Внутри БК»)
БК-СК	1,10	0,91
СК-ТТК	1,21	0,83
ТТК-ЧТК	1,33	0,75
ЧТК-МКАД	1,46	0,68
за МКАД до 10 км	1,62	0,62
за МКАД более 10 км	1,78	0,56

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки расположен в зоне «ЧТК-МКАД». Коэффициент на зону расположения 0,68.

Объект-аналог №1 расположен в зоне «ЧТК-МКАД». Корректировка составила 0%. ($=0,68/0,68-1$).

Объект-аналог №2 расположен в зоне «ТТК-ЧТК». Корректировка составила -9,3%. ($=0,68/0,75-1$).

Объект-аналог №3 расположен в зоне «ЧТК-МКАД». Корректировка составила 0%. ($=0,68/0,68-1$).

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Таблица 65. Значения корректирующих коэффициентов для удаленности от метро

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = $0,90 - (0,005 \times \text{Тдм})$

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Удаление объекта оценки от станции метро можно охарактеризовать как «до 5 минут пешком».

Удаление объекта-аналога №1 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила 5,26%.

Удаление объекта-аналога №2 от станции метро можно охарактеризовать как «10-15 минут пешком». Корректировка составила 11,11%.

Удаление объекта-аналога №3 от станции метро можно охарактеризовать как «в транспортной доступности». Корректировка составила 16,28%.

Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

Таблица 66. Значения корректировок на расположения относительно квартала

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	14,81%	24,00%
Первая линия второстепенной улицы	-12,90%	0,00%	8,00%
Внутриквартально/вход со двора	-19,35%	-7,41%	0,00%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки расположен на первой линии второстепенной улицы.

Объект-аналог №1 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила 0,00%.

Объект-аналог №2 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 8,00%.

Объект-аналог №3 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила 0,00%.

Площадь объекта

Таблица 67. Корректировка на общую площадь для арендных ставок

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20–50	50–100	100–300	300–500	500–1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,73	1,89
	20–50	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,53	1,67
	50–100	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,37	1,49
	100–300	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,34
	300–500	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,21
	500–1000	0,58	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,09
	1000>	0,53	0,60	0,67	0,74	0,83	0,92	1,00

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки имеет площадь 595,8 кв. м, находясь в диапазоне 500-1000 кв. м.

Общая площадь объекта-аналога №1 составила 188 кв.м, что соответствует диапазону 100-300 кв.м. Корректировка составила -19,0%.

Общая площадь объекта-аналога №2 составила 107,9 кв.м, что соответствует диапазону 100-300 кв.м. Корректировка составила -19,0%.

Общая площадь объекта-аналога №3 составила 121 кв.м, что соответствует диапазону 100-300 кв.м. Корректировка составила -19,0%.

Этаж расположения

Таблица 68. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж

Этаж расположения	Аналог (для цен продаж)
1 этаж	1,00
2 этаж	0,81
3 этаж	0,77
Цоколь	0,86
Подвал	0,72

Таблица 69. Значения поправки на этаж

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля 1 этажа	24%	100%	100%	100%
Доля подвала	0%	0%	0%	0%
Доля цоколя	0%	0%	0%	0%
Доля 2 этажа и выше	76%	0%	0%	0%
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,72	0,72	0,72
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,81	0,81	0,81
Средневзвешенный коэффициент	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка (округленно), %		-14,0%	-14,0%	-14,0%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта оценки составил 0,86.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №1 составил 1,00. Корректировка составила $-14\% = 0,86/1,00 - 1$.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №2 составил 1,00. Корректировка составила $-14\% = 0,86/1,00 - 1$.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №3 составил 1,00. Корректировка составила $-14\% = 0,86/1,00 - 1$.

Наличие отдельного входа

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по типу входа.

Наличие и размер окон

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по характеристикам окон.

Наличие парковки

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по наличию парковки.

Тип объекта

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по типу.

Состояние внутренней отделки объекта

Таблица 70. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений

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

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Характеристика отделки объекта оценки: выполнена предчистовая отделка. Принимается средний коэффициент из диапазона 1,00-1,10. Коэффициент 1,05..

Характеристика отделки объекта-аналога №1: Без отделки. Коэффициент 1,0. Корректировка составила $5\% = 1,05/1,0 - 1$.

Характеристика отделки объекта-аналога №2: стандартная отделка. Коэффициент 1,16. Корректировка составила $-9,48\% = 1,05/1,16 - 1$.

Характеристика отделки объекта-аналога №3: требуется косметический ремонт. Коэффициент 1,10. Корректировка составила $-4,55\% = 1,05/1,10 - 1$.

Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по наличию инженерных коммуникаций.

Тип площади

Таблица 71. Значение корректировки на тип площади

Объект оценки	Объект аналог	
	Вспомогательное назначение	Основное назначение
Вспомогательное назначение	0%	-38%
Основное назначение	62,0%	0%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Занимаемая оцениваемым объектом площадь - часть помещений общей площадью 402,0 кв.м (67% от общей площади) относится к основной площади, часть помещений общей площадью 193,8 кв.м (33% от общей площади) относится к вспомогательной площади

Корректировка определялась как вклад основной (67%) и вспомогательной (33%) площади от общей площади: $67\% \cdot 0\% + 33\% \cdot -38\% = -12,54\%$.

Занимаемая объектом-аналогом № площадь - основное назначение. Корректировка составила - 12,54%.

Занимаемая объектом-аналогом № площадь - основное назначение. Корректировка составила - 12,54%.

Занимаемая объектом-аналогом № площадь - основное назначение. Корректировка составила - 12,54%.

Таблица 72. Расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	595,80	188,0	107,9	121,0
Ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС		35 106	38 925	34 711
Эксплуатационные расходы	включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка, %		5,68%	5,68%	5,68%
Корректировка, руб./кв. м в год		1 994,00	2 211,00	1 972,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		37 100	41 136	36 683
Коммунальные расходы в составе ЭР	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м в год		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		37 100	41 136	36 683
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-12,30%	-12,30%	-12,30%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		32 537	36 076	32 171
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		32 537	36 076	32 171
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 2/1	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16С22	Москва, САО, р-н Тимирязевский, проезд 1-й Нижнелихоборский, 1	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Базовская ул., 24Б
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД
Коэффициент на зону расположения	0,68	0,68	0,75	0,68
Корректировка, %		0,00%	-9,30%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		32 537	32 721	32 171
Время в пути до метро	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
Корректировка по АФОС, %	1,00	5,26%	11,11%	16,28%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		34 248	36 356	37 408
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,00%	8,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		34 248	39 264	37 408
Площадь, кв.м.	595,8	188,0	107,9	121,0
Диапазон площади, кв.м	500-1000	100-300	100-300	100-300
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		27 741	31 804	30 300
Этаж	2-й этаж; 1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		23 857	27 351	26 058
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		23 857	27 351	26 058
Наличие окон и их размер	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна	Есть, большие окна
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		23 857	27 351	26 058
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		23 857	27 351	26 058
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		23 857	27 351	26 058
Состояние отделки	выполнена предчистовая отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Коэффициент	1,05	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		5,00%	5,00%	5,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		25 050	28 719	27 361
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		25 050	28 719	27 361
Тип площади	Часть помещений общей площадью 463,4 кв.м (65% от общей площади) относится к основной площади Часть помещений общей площадью 244,2 кв.м (35% от общей площади) относится к вспомогательной площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Корректировка, %		-12,54%	-12,54%	-12,54%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		21 909	25 118	23 930
Количество примененных корректировок		5	7	5
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален количеству корректировок)		0,20	0,14	0,20
Весовой коэффициент		37,00%	26,00%	37,00%
Коэффициент осцилляции	13,7%			
Коэффициент вариации	6,9%			

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС	23 491			

Анализ скорректированных цен аналогов

После применения всех корректировок необходимо провести анализ возможности использования полученной выборки скорректированных цен аналогов для расчета арендной ставки. Если все необходимые корректировки введены без погрешностей, можно ожидать, что оставшийся

разброс цен аналогов обусловлен только неучтенными малозначимыми ценообразующими факторами, а также влиянием субъективной составляющей, вносимой участниками сделки. Разброс цен аналогов, вызванный субъектной составляющей, для коммерческой недвижимости может достигать $\pm 12\%$ – 17% от среднего значения.²⁷ Если же принять во внимание неизбежные погрешности ввода корректировок, разброс скорректированных цен аналогов в пределах $\pm 20\%$ от среднего значения можно принять как допустимый.

Для проверки качества выборки был определен коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда.

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Коэффициент вариации рассчитанной удельной стоимости выбранных объектов-аналогов не превышает 33% и, следовательно, подтверждает однородность выборки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к оцениваемому объекту недвижимости по основным качественным и количественным характеристикам.²⁸

Расчет весовых коэффициентов аналогов при расчете рыночной арендной ставки как средневзвешенного значения скорректированных ставок аренды

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$W_i = \frac{1/k_i}{\sum_{i=1}^n (1/k_i)}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок по данному аналогу, $k_i \geq 1$;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Определение арендопригодной площади

Масштаб объекта оценки и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта.

13.4 Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

²⁷ Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Бюллетень RWAY №271, октябрь 2017, с.104-120

²⁸ Источник информации: Щербина Л.В. Общая теория статистики. –М.: Эксмо, 2008. – 32 с.

Са – арендная ставка, руб./год/кв. м.

13.5 Определение действительного валового дохода (ДВД)

При эффективном менеджменте вероятность того, что не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей, крайне мала. Тем не менее, по данным управляющих компаний, при смене арендатора происходит простой площадей, сдаваемых в аренду.

Согласно данным, раздела 10 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 13,00%.

Дополнительные доходы в данном сегменте не свойственны.

Расчет операционных расходов

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

Согласно данным, раздела 10 настоящего отчета, процент операционных расходов составляет 20,43% (от потенциального валового дохода).

13.6 Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П} + \text{ДД} - \text{Ор}) = (\text{ДВД} - \text{Ор}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П– потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДД – дополнительные доходы;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

13.7 Расчет ставки капитализации

Согласно данным раздела 10 настоящего отчета среднее значение ставки капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 10,50%.

13.8 Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 73. Расчет стоимости объекта

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год	23 491
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	595,8
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	13 995 938
4	Потери от недозагрузки объекта, %	13,00%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	12 176 466
6	Операционные расходы от ПВД, %	20,43%
7	Операционные расходы, руб.	2 859 370

№ п/п	Наименование	Показатель
8	Чистый денежный поток, руб.	9 317 096
9	Ставка капитализации, %	10,50%
10	Рыночная стоимость, руб.	88 734 248

13.9 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., с НДС
Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 7:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.	88 734 248

14 Согласование результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование промежуточных стоимостных показателей, полученных в рамках использованных подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение итоговой стоимости объекта на дату оценки через оценку преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж (количественных корректировок). Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты на рынке недвижимости г. Москвы, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке.

Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Затратный подход. Обоснованно не применялся.

На основании анализа преимуществ и недостатков сравнительного и доходного подходов к оценке объекта, рассмотренного в разделе 11.2 Оценщик пришел к заключению, что результаты подходов в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Кроме того, принято во внимание несущественное расхождение результатов, полученных двумя этими подходами. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 74. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход, руб.	90 822 560
Вес подхода	50%
Доходный подход, руб.	88 734 248
Вес подхода	50%
Затратный подход, руб.	не применялся
Вес подхода	0%
Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	89 778 000

Таблица 75. Результаты оценки с учетом округления

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС
Нежилые помещения общей площадью 595,8 кв. м, в том числе: 1. Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1. 2. Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1. 3. Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2; в т.ч.	89 778 000 ²⁹

²⁹ При реализации единым лотом, согласно заданию на оценку.

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС
Нежилое помещение площадью 38,6 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12597, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1.	5 386 680,00
Нежилое помещение площадью 105,8 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12593, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1.	16 160 040,00
Нежилое помещение площадью 451,4 кв. м, кадастровый номер 77:09:0002026:12236, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2.	68 231 280,00

Разбивка выполнена условно от вклада балансовой стоимости.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности или ограниченности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов, а также иных факторов неопределенности, оценка рыночной стоимости не может быть выполнена абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой наиболее вероятное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком или экспертом, может отличаться от результата, полученного в данном Отчете об оценке. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в Отчете погрешности (неопределенности) не может свидетельствовать о том, что представленная в Отчете величина рыночной стоимости является недостоверной.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

15 Приложения

15.1 Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gap_s_aptekoj_7593150898

Скриншот веб-страницы объявления на Avito Недвижимость. В заголовке: «Гап с аптекой в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Мо...». Цена: 81 900 000 ₽ за всё. Площадь: 300 000 ₽ за м². Контактный номер: 8 958 790-37-31. Компания: СТРИТ 'РФ'. Надёжный партнёр. 1 019 объектов в работе. 2 года на Avito. Контактное лицо: Любимов Никита.



Галерея изображений:



Скриншот веб-страницы объявления на Avito Недвижимость. В заголовке: «Гап с аптекой в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Мо...». Цена: 81 900 000 ₽ за всё. Площадь: 300 000 ₽ за м². Контактный номер: 8 958 790-37-31. Компания: СТРИТ 'РФ'. Надёжный партнёр. 1 019 объектов в работе. 2 года на Avito. Контактное лицо: Любимов Никита.



Галерея изображений:



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 273 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 75 кВт
Тип сделки: продажа

81 900 000 ₽
за всё

300 000 ₽ за м²

8 958 790-37-31

Насколько объект подходит для бизнеса

- | | |
|--|---|
|  Конкуренты в радиусе до 1 км |  Закрытые точки рядом |
|  Пешеходный трафик |  Автомобильный трафик |
|  Средний бюджет семьи |  Население и жильё в зоне охвата |
|  Цены аренды и покупки объектов |  Все плюсы и минусы локации |

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

СТРИТ 'РФ >

Компания
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр


1 019
объектов
в работе

2 года
на Авито


Любимов Никита
Контактное лицо

Расположение

Москва, Дмитровское ш., 73Б

-  Верхние Лихоборы 6–10 мин.
-  Лихоборы 11–15 мин.
-  Окружная 16–20 мин.

[Скрыть карту](#)

Описание

Арт. 114423841
ЖК "Тринити" - Дмитровское ш., 73Б

Локация:

- в ЖК 1566 квартир
- рядом находятся бизнес-центр и торговый центр
- 5 мин пешком от метро «Верхние Лихоборы»

Расположение:

- концепция "город в городе"
- интенсивный пешеходный и автомобильный трафик
- густонаселенный жилой массив
- зона разгрузки/погрузки
- Парковка для автомобилей

Помещение:

- Общая площадь 273м2
- Эл. мощность 75 кВт
- Высота потолков 4.5 м
- Витринные окна

Коммерческие условия:

- Цена: 81 млн. 900 тыс. руб.

81 900 000 ₽
за всё

300 000 ₽ за м²

8 958 790-37-31

СТРИТ 'РФ >

Компания
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр


1 019
объектов
в работе

2 года
на Авито


Любимов Никита
Контактное лицо

О здании

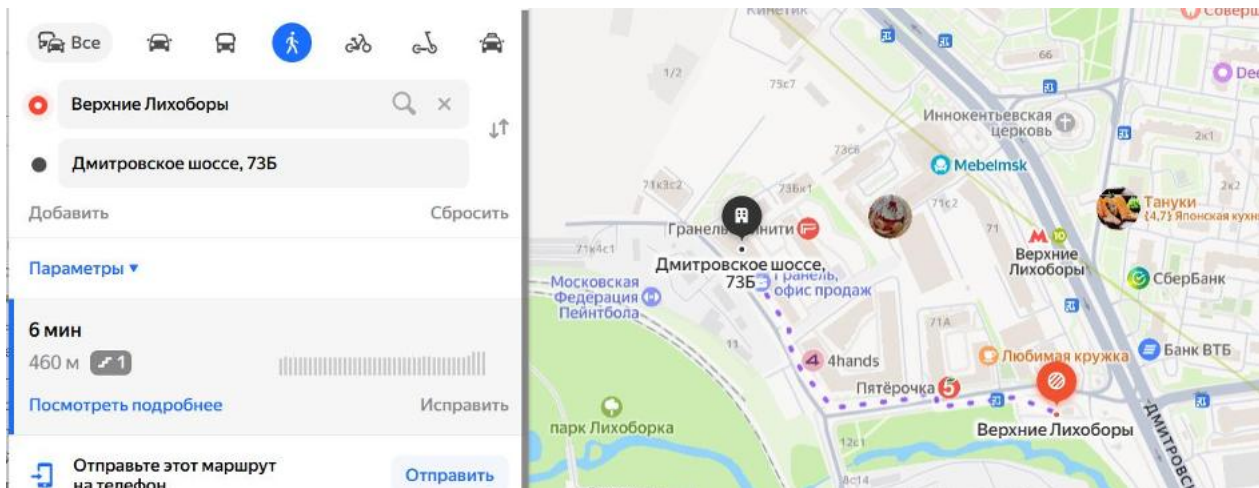
Тип здания: другой

Парковка: в здании

№ 7593150898 · 30 июля в 20:24 ·
198 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Актив
Чтобы а
"Парам



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 73Б, Время в пути - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв.м - 273 кв.м., Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Без отделки, Наличие инженерных коммуникаций - Есть все коммуникации

Аналог 2.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_330_m_8085568186

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 330 м² в Москве | Прода...

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

79 900 000 ₽ за всё

242 121 ₽ за м²

8 967 527-40-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса Компания

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 330 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в "Параметры".

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 330 м² в Москве | Прода...

79 900 000 ₽ за всё

242 121 ₽ за м²

8 967 527-40-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса Компания

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 330 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Дегуниная ул., 10к1

Селигерская 6-10 мин. Мосельмаш 11-15 мин.
Яхромская 21-30 мин.

Скрыть карту



79 900 000 ₽
за всё

242 121 ₽ за м²

8 967 527-40-90

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса
Компания



Подписаться на продавца

Описание

Лот 0350351 Продаю коммерческое помещение в ЖК «Дуэт» по адресу: Москва, ул. Дегуниная, 10к1. Площадь 330 м², 1 этаж (20-этажный дом), отдельный вход с улицы и своя территория — без прохода через общие подъезды. Высота потолков 4 м, центральное отопление, приточная вентиляция и центральное кондиционирование, установлена сигнализация. В помещении 4 мокрые точки, электрическая мощность 40 кВт. Удобная локация: метро «Селигерская» в пешей доступности (около 8 минут).

Объект — готовый арендный бизнес: помещение полностью сдано под детский сад Discovery, продаю с действующим договором аренды. Текущая арендная плата 651 000 ₽/мес, с 1 апреля — 683 550 ₽/мес, индексация 5% ежегодно. В детском садике ключевой формат — огороженная детская площадка во дворе и отсутствие выхода детей за пределы двора, поэтому бизнес устойчивый. Продам по ДКП (собственник — физлицо на основании ДДУ).

Активация
Чтобы активировать
"Параметры".

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: нет

№ 8085568186 · 28 июля в 17:37 ·
41 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Все

Селигерская

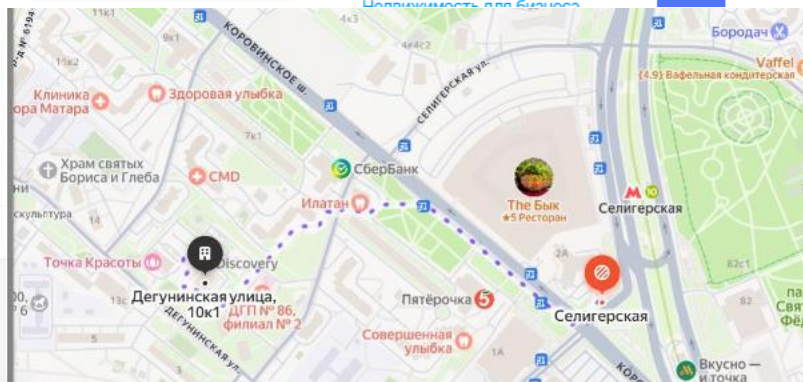
Дегуниная улица, 10к1

Добавить Сбросить

Параметры

9 мин
820 м

Посмотреть подробнее Исправить



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, САО, р-н Западное Дегунино Дегуниная ул., 10к1, Время в пути - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв.м - 330 кв.м., Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие инженерных коммуникаций - Есть все коммуникации

Аналог 3.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/332875543/>

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 373м² Дмитровское ш., 74К2, Мо...

ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РАЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) НА [HTTPS://ALFABANK.RU/GET-MONEY/MORTGAGE/NOV](https://alfabank.ru/get-money/mortgage/nov)

Циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Моб. дом Стран. Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений

Обновлено: 18 авг, 17:25 13 просмотров, нет за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 373 м² в ЖК «В Бескудниково-2»

Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 74К2

Верхние Лихоборы 8 мин. Селигерская 10 мин. Дегунино 16 мин.

Покаловаться

Статистика просмотров за последние 10 дней

14 просмотров с даты создания объявления 12.08.2026
14 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
11.08	0
12.08	4
13.08	3
14.08	3
15.08	1
16.08	0
17.08	1
18.08	0
19.08	1
20.08	1

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000 ₽

Цена за метр 227 883 ₽

Налог УСН

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

ИНВЕСТ7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТ7

Документы проверены

На Циан 6 лет

Объектов в работе более 4000

РИЕЛТОР

Отдел продаж ИНВЕСТ7

4.1 · 22

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите на сайт Microsoft.

ЖК премиум-класса "Селигер".

MR

25 фото

Площадь 373 м²

Этаж 1 из 25

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 373м² Дмитровское ш., 74К2, Мо...

Куплю отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

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

812713. Предлагаем к приобретению помещение свободного назначения, площадью 373 кв. м., расположенное на первом этаже жилого дома в ЖК "Мой адрес в Бескудниково". Без комиссии для покупателя.

Преимущества объекта:

- ЖК состоит из корпусов переменной этажности (от 13 до 16 этажей);
- 6 минут пешком от станции метро Верхние Лихоборы;
- отлично просматривается, находится в легком доступе для потенциальных клиентов;
- развитая инфраструктура в окружении;
- гибкая планировка, позволяющая адаптировать пространство под различные нужды;
- витринное остекление;
- место для вывески;
- зона разгрузки/погрузки;
- парковка перед зданием;
- возможно использование под ДООУ или медицину.

Технические параметры объекта:

- 4 отдельные входные группы;
- электрическая мощность: 75 кВт;
- высота потолков: 3.05 м.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!

Свернуть

Об объекте

Площадь	373 м²
Этаж	1 из 25
Количество мокрых точек	6
Высота потолков	3.05 м
Витринные окна	Есть
Планировка	Открытая
Состояние	Требуется косметический ремонт
Вход	Отдельный с улицы

Все

Верхние Лихоборы

Дмитровское шоссе, 74к2

Добавить Сбросить

Параметры

6 мин

540 м

Посмотреть подробнее

Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000 ₽

Цена за метр 227 883 ₽

Налог УСН

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ИНВЕСТ7

Документы проверены

На ЦИАН 6 лет

Объектов в работе более 4000

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 74К2, Время в пути - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв.м - 373 кв.м., Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Требуется косметический ремонт, Наличие инженерных коммуникаций - Есть все коммуникации

15.2 Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/332190515/>

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 188м² Сигнальный проезд, 16С22, Москва,.... 80% Спросить Алису AI

Обновлено: 18 авг, 17:25 7 просмотров, 1 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 188 м²

в здании «в Сигнальном проезде, 16С22»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16С22 На карте
Владыкино 6 мин. Окружная 21 мин. Ботанический сад 4 мин.

17 фото

550 000 Р/мес.

История арендной ставки

21 июл 2026	550 000 Р/мес.	50 000 Р
21 июл 2026	600 000 Р/мес.	

Цена за метр 35 106 Р в год
Налог УСН
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 984 320-02-96

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолёт Плюс
Документы проверены

РИЕЛТОР
Теймураз Бикиншиев
5.0 - 2

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в ра
Параметры.

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 188м² Сигнальный проезд, 16С22, Москва,.... 80% Спрос

Обновлено: 18 авг, 17:25 7 просмотров, 1 за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 188 м²

в здании «в Сигнальном проезде, 16С22»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16С22 На карте
Владыкино 6 мин. Окружная 21 мин.

17 фото

550 000 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 533 500 Р

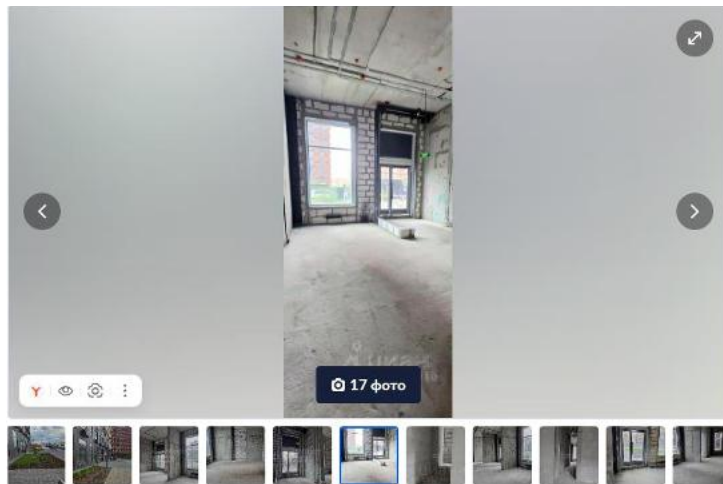
Статистика просмотров за последние 10 дней

7 просмотров с даты создания объявления 21.07.2026
3 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
11.08	1
12.08	1
13.08	0
14.08	0
15.08	0
16.08	0
17.08	0
18.08	0
19.08	0
20.08	1

17 фото

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолёт Плюс
Документы проверены



www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 188м² Сигнальный проезд, 16С22, Москва,...

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

Арт. 137639626 Без комиссии!!!!
СДАЕТСЯ ПРЕМИУМ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ У М. ВЛАДЫКИНО Идеальное место для вашего бизнеса на первой линии! Предлагается в долгосрочную аренду просторное помещение класса "А" на 1-м этаже. Расположение в 1 минуте ходьбы от выхода из метро обеспечивает максимальную видимость (панорамное остекление) и постоянный поток целевой аудитории. Отдельный вход и возможность круглосуточного доступа (обсуждается). Мощность 38 кВт — этого достаточно даже для энергоемкого оборудования (пекарни, стоматологии или IT-серверной). Готовая инженерия: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, водоснабжение и канализация (подключены, можно увеличить узлы учета).
 Площадь: 188 м² (эргономичная планировка, возможна перепланировка).
 Фасад: Широкие витринные окна (отличное световое пятно для ритейла).
 Безопасность: Круглосуточная охрана территории и видеонаблюдение (внешний и внутренний контур).
 Лучшие форматы бизнеса для этой точки:

- Шоу-рум дизайнерской мебели или одежды.
- Премиальный салон красоты или SPA.
- Медицинский центр/кабинет (лицензирование поддержано).
- Офис продаж застройщика или банковское отделение.
- Магазин продуктов/алкоголя (при наличии лицензии) или цветочный бутик.

(Для кафе/общепита: необходим проект дымоудаления, арендодатель дает согласие при наличии мощностей вытяжки). Условия: Срок аренды: от 3 лет (долгосрочно). Коммунальные платежи: по счетчикам (без накруток УК). Гибкая система оплаты (возможны каникулы под ремонт).

Свернуть

550 000 ₽/мес. ↑ ↓ ❤
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 533 500 ₽ >

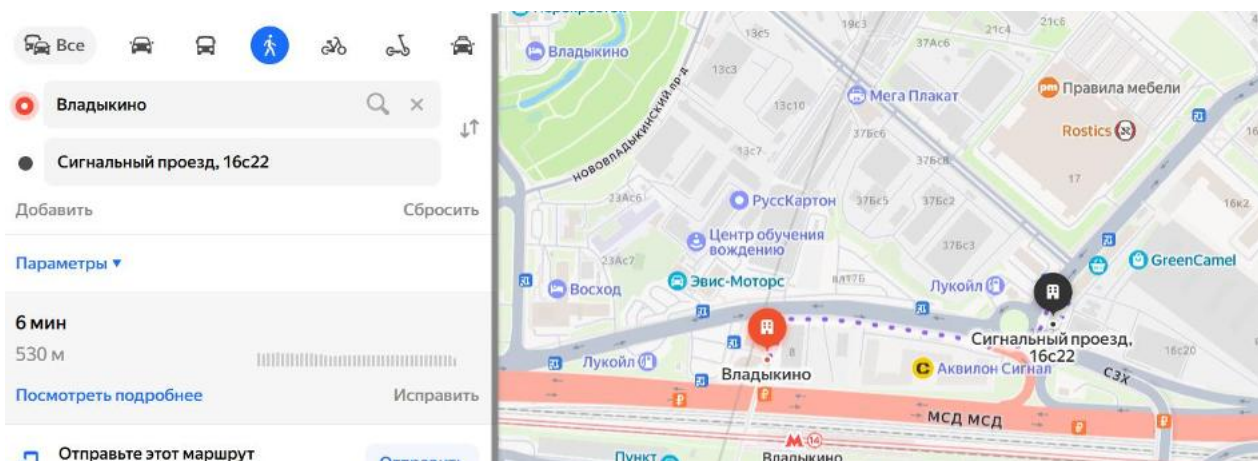
Цена за метр 35 106 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссия с арендатора нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 984 320-02-96
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать
 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолёт Плюс
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Теймураз Бинишвили
 3.0 · 2 Активация Windows



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16С22, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв. м - 188, кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Без отделки, Наличие инженерных коммуникаций - Есть все коммуникации, Эксплуатационные расходы - не включены, Коммунальные расходы - не включены

Аналог 2.

https://www.cian.ru/rent/commercial/325270643/

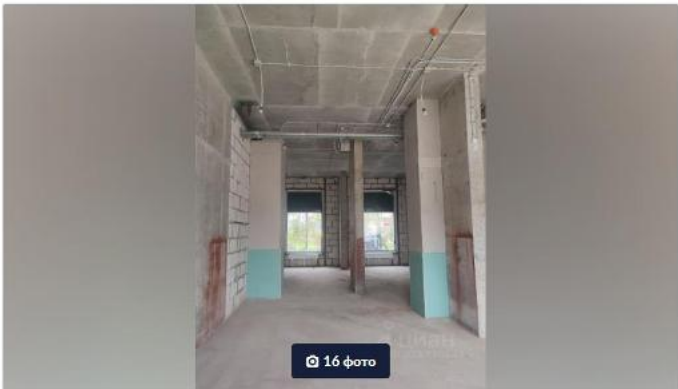
Сдается помещение свободного назначения, 107,9 м² в ЖК «Большая Академическая 85»

Москва, ЗАО, р-н Тимирязевский, проезд 1-й Нижнелихоборский, 3 На карте

Окружная 14 мин. Верхние Лихоборы 13 мин. Петровско-Разумовская 17 мин.

Посмотреть ещё 1

Покаловаться



16 фото

350 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500 ₽

Цена за метр 38 925 ₽ в год

Налог УСН

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 968 473-39-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Юлия Спирина
Суперагент
3,7 - 4

ВЭРИ на Ботанической
Квартиры класса бизнес-прайм в шаге от Ботанического сада. Двор-парк 20 000 кв. м.

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 107.9м² проезд 1-й Нижнелихоборский, 3,...

Циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Тимирязевский > метро Окружная > проезд 1-й Нижнелихоборский

Обновлено: 14 авг, 15:35 56 просмотров, 1 за сегодня

Сдается помещение с 107,9 м² в ЖК «Большая Академическая 85»

Москва, ЗАО, р-н Тимирязевский, проезд 1-й Нижнелихоборский, 3 На карте

Окружная 14 мин. Верхние Лихоборы 13 мин. Петровско-Разумовская 17 мин.

Посмотреть ещё 1

Покаловаться

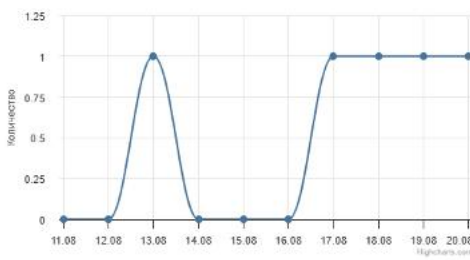
Коммерческое помещение, 107.90 м²

Умный помощник

Статистика просмотров за последние 10 дней

56 просмотров с даты создания объявления 22.12.2025

5 просмотров за последние 10 дней



Показать телефон

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 107.9м² проезд 1-й Нижнелихоборский, 3,...

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 107.9м² проезд 1-й Нижнелихоборский, 3...

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

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

В ЖК "Большая Академическая 85" нежилое помещение свободного назначения площадью 108 кв.м. в корпусе 3.2, секция 2, без отделки. Первая линия домов, отдельный вход с фасада, зальная планировка, витринное остекление, место для вывески, электрическая мощность 200 кВт. Комплекс состоит из 11 корпусов переменной этажности, торговое окружение. Рядом красивый пешеходный бульвар, близость к метро, МЦК и МЦД Окружная, Лихоборы.

350 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 339 500 Р

Цена за метр 38 925 Р в год
Налог УСН
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 968 473-39-28
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Юлия Спирина
Суперагент
3,7 - 4

Все Лихоборы 1-й Нижнелихоборский проезд, 3

Добавить Сбросить

Параметры

12 мин
980 м
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

13 мин
1,07 км 1
[Отправьте этот маршрут](#) [Отправить](#)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, САО, р-н Тимирязевский, проезд 1-й Нижнелихоборский, 1, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв. м - 107,9, кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, большие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Без отделки, Наличие инженерных коммуникаций - Есть все коммуникации, Эксплуатационные расходы - не включены, Коммунальные расходы - не включены

<https://www.cian.ru/rent/commercial/327251962/>

Сдается помещение свободного назначения, 121 м² в ЖК «Базовская ул., д. 24Б»

Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Базовская ул., 24Б На карте

D3 Грачевская 🚶 14 мин.
 M Яхромская 🚗 5 мин.
 D3 Моссельмаш 🚗 5 мин.

[Пожаловаться](#)

350 000 ₽/мес. ↑ ↓

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

 >

Цена за метр	34 711 ₽ в год
Налог	НДС включен: 63 114 ₽
Комиссия с арендатора	50%
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 931 554-20-43

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Арника

Суперагент

Stone Sky Ходынка

Старт продаж! ПВ 10%, отложенный платеж
на год, рассрочка 0% до 2032 года

STONE

Активация Windows
Новый активировать Windows, перейдите по ссылке

Свернуть ^

Map showing the area around the Yakhroma station. The route is marked with a dashed purple line. Key locations include:

- Детская поликлиника № 86 (Children's Polyclinic No. 86)
- Surf Coffee x Senlin
- Дом Пиццы Грицевского (Dom Pitsy Gricevskogo)
- Хватанули (Khatanuli)
- Яхромская (Yakhromskaya)
- Здравствуй Базовская улица, 24Б (Zdravstvuy Bazovskaya ulitsa, 24B)
- парк Ангарские пруды (Park Angarskie prudy)

Streets shown include: ИЖОРСКАЯ УЛ., КОРЕВИНСКОЕ Ш., ПРОСТОРНЫЙ ПР-Д, УНИКАЛЬНАЯ УЛ., ЯХРОМСКАЯ УЛ., ДМИТРОВСКОЕ Ш., ВЕРБИЛКОВСКИЙ ПР-Д, БАЗОВСКАЯ УЛ., НОВАЯ УЛ., and ПР-Д 600-ЛЕТИЯ МОСКВЫ.

Арника

- 107 -

15.3 Копии документов Заказчика

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 25.12.2025, поступившего на рассмотрение 25.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973367			
Кадастровый номер:	77:09:0002026:12236		
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002026		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер.: Инвентарный номер 00340451/0001 01.07.2014 Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации; Инвентарный номер 00340451/0001 01.07.2014 Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2		
Площадь:	451.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	27829085.35		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002026:12235		
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		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507C5B4D39D2DF4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973367			
Кадастровый номер:	77:09:0002026:12236		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Петрова Дарья Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 25.11.2014 Кунавин Максим Андреевич, СНИЛС 15900847069, договор на выполнение кадастровых работ от 18.01.2019 № ВХ-789/19, дата завершения кадастровых работ: 08.02.2021		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим способу 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.		
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507C5B4D39D2DF4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973367			
Кадастровый номер:		77:09:0002026:12236	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77-77/012-77/012/007/2015-794/1 25.03.2015 14:39:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77-77/012-77/012/007/2015-787/1 25.03.2015 14:39:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS5095078C7E6D3D02EFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.06.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

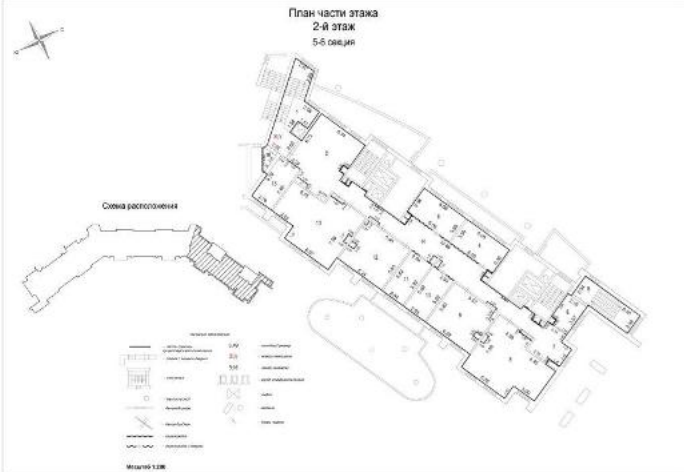
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973367			
Кадастровый номер:		77:09:0002026:12236	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS5095078C7E6D3D02EFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.06.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВИ-001/2025-232973367			
Кадастровый номер: 77:09:0002026:12236		Номер этажа (этажей): 2	



План части этажа
2-й этаж
5-6 секция

Схема расположения

Масштаб 1:200

Масштаб 1:200

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS5A5095078C8D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2025, поступившего на рассмотрение 25.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973343	
Кадастровый номер:	77:09:0002026:12593
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002026
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер : Инвентарный номер 00340451/0001 01.07.2014 Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации
Адрес:	Росси́йская Федера́ция, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1
Площадь:	105.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6522634.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002026:12235
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образовал 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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAP5A50950978C7EAD3D302EFA052E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973343	
Кадастровый номер:	77:09:0002026:12593
Сведения о кадастровом инженере:	Петрова Дарья Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 25.11.2014
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.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAP5A50950978C7EAD3D302EFA052E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973343			
Кадастровый номер:		77:09:0002026:12593	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77-77/012-77/012/007/2015-734/1 25.03.2015 14:32:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77-77/012-77/012/007/2015-732/1 25.03.2015 14:32:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

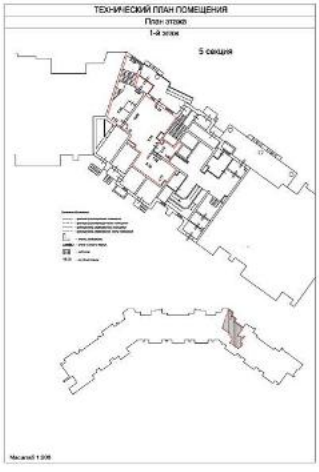
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS5095078C7B4D3D02F4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.06.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973343			
Кадастровый номер:		77:09:0002026:12593	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS5095078C7B4D3D02F4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.06.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВИ-001/2025-232973343			
Кадастровый номер: 77:09:0002026:12593		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPSAS095078C7E6D39D2FA052F9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2025, поступившего на рассмотрение 25.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973330	
Кадастровый номер:	77:09:0002026:12597
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002026
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер : Инвентарный номер (00340451/0001 01.07.2014 Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации
Адрес:	Росси́йская Федера́ция, город Москва, вкл.тер.т. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1
Площадь:	38.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2379713.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002026:12235
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образовал объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют



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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973330	
Кадастровый номер:	77:09:0002026:12597
Сведения о кадастровом инженере:	Петрова Дарья Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 25.11.2014
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.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973330			
Кадастровый номер:		77:09:0002026:12597	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казённое предприятие города Москвы "Управление гражданского строительства", ИНН: 7719272800, ОГРН: 1037719025376
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77-77/012-77/012/007/2015-783/1 25.03.2015 14:46:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77-77/012-77/012/007/2015-778/1 25.03.2015 14:46:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

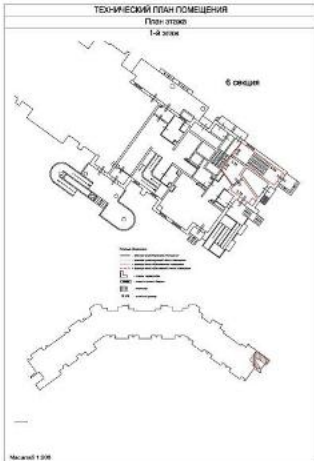
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS5095078C7B4D3D02F4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.06.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973330			
Кадастровый номер:		77:09:0002026:12597	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS5095078C7B4D3D02F4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.06.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.12.2025г. № КУВН-001/2025-232973330			
Кадастровый номер: 77:09:0002026:12597		Номер этажа (этажей): 1	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План: этаж 1-й этаж  Масштаб 1:200			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAPS4509507B3E6B39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059; телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Кому Казенное предприятие города Москвы
"Управление гражданского строительства"
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан,

ИНН 7719272800, ОГРН 1037719025376

полное наименование организации – для юридических лиц),

Дело № 29394

125375, г. Москва, ул. Тверская, д. 7

его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

№ RU77109000-005395

1. Комитет государственного строительного надзора города Москвы, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства:

жилой дом (корректировка в части отмены строительства подземной

(наименование объекта капитального строительства в соответствии

автостоянки, мойки и ГО)

с проектной документацией)

расположенного по адресу: 127204, Москва, Дмитровское шоссе, д. 86,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта

корп.6

Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

строительный адрес: Москва, САО, район Бескудниковский, мкр. 7,

корп. 6

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м	105620,0	105620,0
в том числе надземной части	куб.м	100065,0	100065,0
Общая площадь	кв.м	29143,4	28335,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м	-	-
Количество зданий	штук	1	1
Количество мест хранения автомобилей	м/мест	-	-
II. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Количество мест		-	-
Количество посещений		-	-
Вместимость		-	-
Объекты производственного назначения			
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность	-	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	17438,6	17310,3
Количество этажей	штук	13-15- 17+верх.техн. +техподп.	13-15- 17+верх.техн.+ техподп.
Количество секций	секций	6	6
Количество квартир - всего	штук/ кв.м	312/17438,6	312/17310,3
в том числе:			
1-комнатные	штук/ кв.м	78/2901,6	78/2792,0
2-комнатные	штук/ кв.м	156/8507,6	156/8410,0

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU77109000-005395

3-комнатные	штук/ кв.м	78/6029,4	78/6108,3
4-комнатные	штук/ кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	штук/ кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	18080,0	17825,9
Материалы фундаментов		монолитная ж/б плита	монолитная ж/б плита
Материалы стен		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы перекрытий		железобетонные плиты	железобетонные плиты
Материалы кровли		из рулонного материала	из рулонного материала
Общая площадь нежилых помещений:	кв.м	2150,0	2305,7
в т.ч. помещения офисов	кв.м	1229,0	1234,8
помещения БКТ	кв.м	921,0	1070,9
Площадь ТП-11: Адрес: Москва, Дмитровское шоссе, д. 86, корп.6	кв.м	30,0	30,0
Тепловые нагрузки ИТП	Гкал/час	2,040	2,040
Инженерные сети:			
Электроснабжение: кабель АПвБбШп-1 кВ 4х240, 4х185, 4х150, 4х120, 4х95	п.м	1440,0	1490,0
кабель АПвПуг-10-3	п.м	1500,0	1500,0
Наружное освещение: кабель ВБбШв-1кВ 4х120	п.м	2895,0	2552,0
кабель СИП 2А	п.м	120,0	190,0
Теплосеть: тр. ст. в ППУ и ПЭ 2Д=150	п.м	80,0	67,76/8,52
Водопровод: тр. ВЧШГ с ЦПП 2Д=150	п.м	130,0	118,96
Канализация: тр. ВЧШГ Д=200	п.м	260,0	232,86
тр. ВЧШГ Д=100-150	п.м	90,0	100,92
Водосток: тр. ВЧШГ Д=100	п.м	59,0	56,18
тр. ВЧШГ Д=200	п.м	18,0	18,0
тр. ВЧШГ Д=400	п.м	294,0	82,96
тр. Корсис Про Д=400	п.м	-	192,39
Телефонизация: тр. а/ц Д=100	п.м	6,0	6,8
тр. а/ц 4Д=100	п.м	208,0	206,9
ТПппЗП 400х2х0,5	п.м	590,0	662,0
ТПппЗП 100х2х0,5	п.м	120,0	48,0
ТПппЗП 10х2х0,5	п.м	64,0	64,0
Радио: провод БСМ-1-3	п.м	225,0	225,0
Объединенные комплексные наружные сети ТВ, диспетчеризации, безопасности: кабель ОККСН-02Н-16А/02НУ-16Е2	п.м	200,0	200,0
Комплексная канализация сетей СКТВ, АСУД, МС СБ: тр. а/ц 4Д=100	п.м	139,0	132,6

IV. Стоимость строительства

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU77109000-005395

Стоимость строительства объекта – всего:	тыс. рублей	340798,26 в базисных ценах 2000г.	1659740,53 в ценах июля 2011г.
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	222917,69	1189340,70

V. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергоэффективности здания		повышенный "B+"	повышенный "B+"
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м площади	кВт*ч/м2	62,3	62,3
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		минераловатн. плиты	минераловатн. плиты
Заполнение световых проемов		2-х камерные стеклопакеты в ПВХ переплетах	2-х камерные стеклопакеты в ПВХ переплетах
		установка счетчиков тепла, воды и эл.энергии	установка счетчиков тепла, воды и эл.энергии

Заместитель председателя

«30» декабря 2013 г.

М.П.



С.П. Мироненко

PBN0015281

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта

по состоянию на 16.07.2025

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 7/1	77:09:0002026:12593	105,8	7 291 461,07
	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 8/1	77:09:0002026:12597	38,6	2 660 211,64
	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бескудниковский, шоссе Дмитровское, дом 86, корпус 6, помещение 1/2	77:09:0002026:12236	451,4	31 109 314,92

**Начальник Управления бухгалтерского
учёта и отчётности - главный бухгалтер**



А.А.Цебенкова

Исп. Смирнова М.Ш.
8(495)505-60-80 доб.154

Помещение N XXI Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 23.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	тамбур	6,3		6,3	б/техн			329
	2	вестибюль	10,5		10,5	б/техн			
	3	лестница	21,8		21,8	б/техн			
Итого по помещению			38,6		38,6				
---Нежилые помещения всего			38,6		38,6				
в т.ч. В/конкрет.техн.			38,6		38,6				

Помещение N XXII Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 23.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	прочее	57,2	57,2		б/техн			329
	2	прочее	10,7	10,7		б/техн			
	3	прочее	4,9	4,9		б/техн			
	4	прочее	7,6	7,6		б/техн			
Итого по помещению			80,4	80,4					
---Нежилые помещения всего			80,4	80,4					
в т.ч. Б/конкрет.техн.			80,4	80,4					

Помещение N XXIII Тип: Прочие
Последнее обследование 23.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	колясочная	5,3		5,3	прочая			329
Итого по помещению			5,3		5,3				
---Нежилые помещения всего			5,3		5,3				
в т.ч. Прочие			5,3		5,3				

Помещение N XII Тип: Прочие
Последнее обследование 23.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	комн. дежурных	9,7		9,7	прочая			329
	2	уборная	1,5		1,5	прочая			
Итого по помещению			11,2		11,2				
---Нежилые помещения всего			11,2		11,2				
в т.ч. Прочие			11,2		11,2				

Помещение N XIV Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 23.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	тамбур	5,3		5,3	б/техн			329
	2	лестница	23,5		23,5	б/техн			
	3	лифт	2,1		2,1	б/техн			
	4	прочее	46,1	46,1		б/техн			
	5	прочее	20,8	20,8		б/техн			
	6	прочее	7,4	7,4		б/техн			
Итого по помещению			105,2	74,3	30,9				
---Нежилые помещения всего			105,2	74,3	30,9				
в т.ч. В/конкрет.техн.			105,2	74,3	30,9				

Помещение N XV Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 23.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	тамбур	5,9		5,9	б/техн			329
	2	лестница	22,2		22,2	б/техн			
	3	лифт	2,1		2,1	б/техн			
	4	прочее	46,5	46,5		б/техн			
	5	прочее	20,4	20,4		б/техн			
	6	прочее	8,7	8,7		б/техн			
Итого по помещению			105,8	75,6	30,2				
---Нежилые помещения всего			105,8	75,6	30,2				
в т.ч. В/конкрет.техн.			105,8	75,6	30,2				

По адресу: Дмитровское шоссе, 86, кор.6

стр. 15

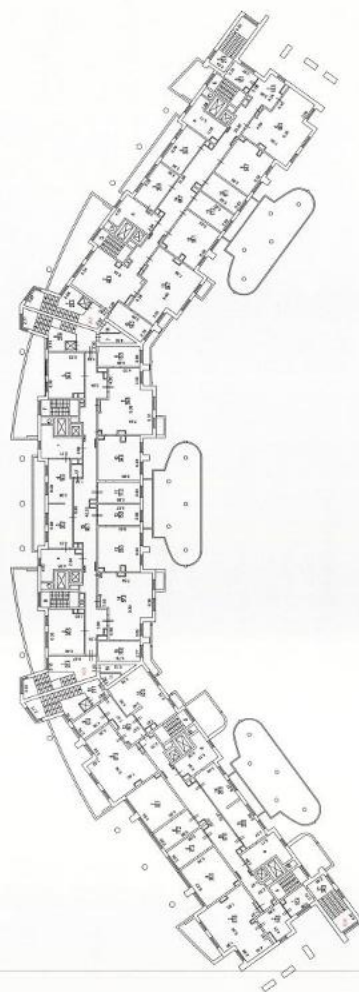
Помещение N XIV Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 23.07.2014

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	1	лестница	23,3		23,3	б/техн			362
	2	прочее	46,8	46,8		б/техн			
	3	прочее	20,6	20,6		б/техн			
	4	прочее	20,4	20,4		б/техн			
	5	лестница	21,6		21,6	б/техн			
	6	коридор	10,1		10,1	б/техн			
	7	коридор	14,3		14,3	б/техн			
	8	прочее	58,3	58,3		б/техн			
	9	прочее	34,7	34,7		б/техн			
	10	прочее	17,1	17,1		б/техн			
	11	прочее	17,2	17,2		б/техн			
	12	прочее	35,1	35,1		б/техн			
	13	прочее	54,7	54,7		б/техн			
	14	коридор	55,7		55,7	б/техн			
	15	прочее	16,2	16,2		б/техн			
	16	прочее	5,3	5,3		б/техн			
Итого по помещению			451,4	326,4	125,0				
---Нежилые помещения всего			451,4	326,4	125,0				
в т.ч. В/конкрет.техн.			451,4	326,4	125,0				
Итого по этажу 2			1427,7	1005,0	422,7				
---Нежилые помещения всего			1427,7	1005,0	422,7				
в т.ч. В/конкрет.техн.			1427,7	1005,0	422,7				



2 этаж
Детское шоссе д.86, к.6



Согласовано
инженером-проектировщиком
02.03.2019 г.

Аверс 1.00

15.4 Копии документов Оценщика

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 1077/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1077/2025/СП134/765 от 25.11.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Мироненко Николай Владимирович (ИНН 780700861774)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	Не установлен
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2026 г. по «31» декабря 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
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.)

Страхователь:
Мироненко Николай Владимирович

(Мироненко Н.В.)

**ПОЛИС № 247/2023/СП134/765-1
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 № 247/2023/СП134/765 от 19 сентября 2023 г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 21.11.2024 г. к Договору 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 «Центр оценки «Аверс» (ИНН 7825691464)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	199034, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ №7, ПР-КТ БОЛЬШОЙ В.О., Д. 18, ЛИТЕРА А, ЭТАЖ 2, ЧАСТЬ ПОМЕЩ. 48-Н, КАБИНЕТ 206
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 001 (Пять миллиардов один) рубль
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2. Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «31» декабря 2024 г. по «31» декабря 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Начальник Управления развития региональных продаж
Блока корпоративного страхования

(подпись)
«21» ноября 2024г.



(Кадушкин И.Б.)

