

ОТЧЕТ

№ 122-82-Н-146/2026

Об оценке рыночной стоимости двух нежилых помещений в
составе:

1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1
2. Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

03.06.2026

Дата составления отчета:

08.06.2026

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 предопределенной 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 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков», 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 в составе:

Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1

Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1,

по состоянию на 03.06.2026 оценивается суммой:

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м
Нежилые помещения: 1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1 2. Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1; <i>в том числе:</i>	104 433 000	
<i>Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1</i>	45 742 000	224 666,01
<i>Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1</i>	58 691 000	214 435,51

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»



Макеева Е.Ю.

Кадушкин И.Б.

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	- 21 -
9.3	Дата осмотра Объекта оценки	- 22 -
9.4	Имущественные права и обременения	- 28 -
9.5	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ)	- 29 -
10	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	- 33 -
10.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г.	- 33 -
10.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г.	- 37 -
10.3	Анализ рынка объекта оценки	- 39 -
10.1.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости- 48 -	
10.4	Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 65 -
10.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости	- 67 -
11	Описание процесса оценки объекта оценки	- 68 -
11.1	Основные этапы процесса оценки	- 68 -
11.2	Выбор подходов и методов оценки	- 68 -
11.3	Сравнительный подход	- 69 -
11.4	Доходный подход	- 69 -
11.5	Затратный подход	- 70 -
11.6	Вывод о выбранных методах и подходах для расчета рыночной стоимости объекта оценки	- 70 -
12	Расчет стоимости объекта сравнительным подходом	- 71 -
12.1	Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	- 71 -
12.2	Выбор объектов-аналогов	- 73 -
12.3	Выбор единицы и элементов сравнения	- 73 -
12.4	Обоснование и расчет корректировок	- 76 -
12.5	Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	- 84 -
13	Расчет стоимости объекта доходным подходом	- 85 -
13.1	Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	- 85 -
13.2	Выбор объектов-аналогов	- 85 -
13.3	Обоснование и расчет корректировок	- 88 -
13.4	Определение потенциального валового дохода (ПВД)	- 96 -
13.5	Определение действительного валового дохода (ДВД)	- 96 -
13.6	Расчет чистого операционного дохода	- 96 -
13.7	Расчет ставки капитализации	- 97 -
13.8	Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	- 97 -
13.9	Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода	- 97 -
14	Согласование результатов оценки	- 98 -
15	Приложения	- 100 -
15.1	Аналоги по продаже помещений	- 100 -
15.2	Аналоги по аренде помещений	- 106 -
15.3	Копии документов Заказчика	- 113 -
15.4	Копии документов Оценщика	- 128 -

3 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилые помещения: 1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1 2. Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1
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	03.06.2026
Дата осмотра	03.06.2026
Дата составления отчета	08.06.2026
Порядковый номер отчета	№ 122-82-Н-146/2026
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 № 82 от 03.06.2026 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	Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	Нежилое помещение площадью 273,7кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1
	Результат по подходу, руб.	
Сравнительный подход, руб.	48 345 024	61 968 288
Вес подхода	50%	50%
Доходный подход, руб.	43 128 527	55 421 003
Вес подхода	50%	50%
Затратный подход, руб.	не применялся	не применялся
Вес подхода	0%	0%
Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	45 742 000	58 691 000

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м
Нежилые помещения: 1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1 2. Нежилое помещение площадью 273,7кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1; <i>в том числе:</i>	104 433 000	
<i>Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1</i>	45 742 000	224 666,01
<i>Нежилое помещение площадью 273,7кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1</i>	58 691 000	214 435,51

4 Информация, содержащаяся в Задании на оценку¹

Таблица 4. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

1	Объект оценки (состав объекта оценки)	Нежилые помещения: 1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1 2. Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1 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.
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	Рыночная. В соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.
5	Дата оценки	Текущая
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	Отсутствуют. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
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:	
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Документы БТИ Балансовая справка
10.2	Форма представления итоговой стоимости	При использовании программы MS Excel расчеты выполнять с настройкой режима «задать указанную точность» (также обозначается как «точность как на экране»). Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости с НДС.
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.

¹ 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 ²	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Макеева Елена Юрьевна
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, г. Москва, ул. Большая Якиманка, дом 31, 3-й этаж, помещение I, комнаты 22, 22а, 23, 23а, 24, 24а, 40
Реестровый номер оценщика	№ 968
Дата включения оценщика в реестр	08.11.2016 г.
Ссылка на информацию об оценщике в реестре СРО	http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «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
Реквизиты трудового договора Оценщика	33/19 от 12.12.2019 г.
Сведения о договоре (полисе) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения о договоре (полисе) страхования	Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории РФ, застрахована на сумму 5 000 000 001 рубль. Полис №247/2023/СП134/765-1 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, заключен с ПАО СК «Росгосстрах» 21.11.2024
Период страхования	31.12.2024 – 31.12.2026
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	
Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации застрахована	С 01.12.2025 г. по 30.11.2026 г. на сумму 100 000 000 руб. (полис страхования № 988/2025/СП134/765 выдан 17.10.2025 ПАО СК «Росгосстрах»)

² Согласно ст. 15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан предоставлять страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании, а также заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является, по требованию Заказчика. Кроме того, необходимо указать номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты оценщика.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о наличии профессиональной переподготовке	Профессиональная переподготовка в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия, (бизнеса)» (диплом ПП № 730552 рег. 0278 от 29.06.2004 г.)
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	
По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 043458-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 23.08.2024 № 367, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 23.08.2024 г. Срок действия до 23.08.2027 г.
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»	

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 отвечает 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 состояние 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:³

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/>;
- Мосгорстат – <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;

³ 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://statirelt.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.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Документы БТИ
- 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:

Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1

Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1

В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта⁴

Наименование	Описание, показатель	Описание, показатель
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1
Кадастровый номер объекта оценки	77:07:0013007:22111	77:07:0013007:22115
Кадастровая стоимость, руб. (по данным https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)	20 119 173,78	27 046 256,69
Балансовая стоимость, руб.	11 449 424,56	15 391 490,58
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Округ города Москвы	ЗАО	ЗАО
Административный округ	Западный административный округ	Западный административный округ
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Муниципальный район	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского
Станция Метро	Новаторская	Новаторская
Расстояние до метро	1120	1120
Время в пути до метро (диапазон)	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Наличие парковки	стихийная	стихийная
Тип здания	Жилое	Жилое
Количество этажей в здании	13-17	13-17
Подземных этажей	2	2
Год постройки	2014	2014
Объект культурного наследия	Нет	Нет

⁴ На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 8.3.

Наименование	Описание, показатель	Описание, показатель
Материал стен	монолитные	монолитные
Функциональное назначение	Свободного назначения	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется	Не используется
Тип входа	Отдельный	Отдельный
Площадь, кв. м	203,6	273,7
площадь подвала, кв. м	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0
площадь 1 этажа, кв. м	203,6	273,7
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,0	0,0
Диапазон площади, кв. м	100-300	100-300
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Высота потолков, м	2,8	2,8
Этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки
Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки	Подведены: электроснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализация, водопровод,	Подведены: электроснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализация, водопровод,
Дополнительная информация по оцениваемому помещению	Отсутствует	Отсутствует
Группа капитальности	1	1
Износ здания по справке БТИ	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Зона расположения	Жилая	Жилая
Пешеходные потоки	Средние	Средние
Транспортные потоки	Средние	Средние
Транспортная доступность личным транспортом	Без ограничений	Без ограничений
Транспортная доступность общественным транспортом	Имеется	Имеется
Социально-бытовая инфраструктура	Относительно развитая	Относительно развитая
Устаревания (Функциональное и внешнее)	Отсутствуют	Отсутствуют

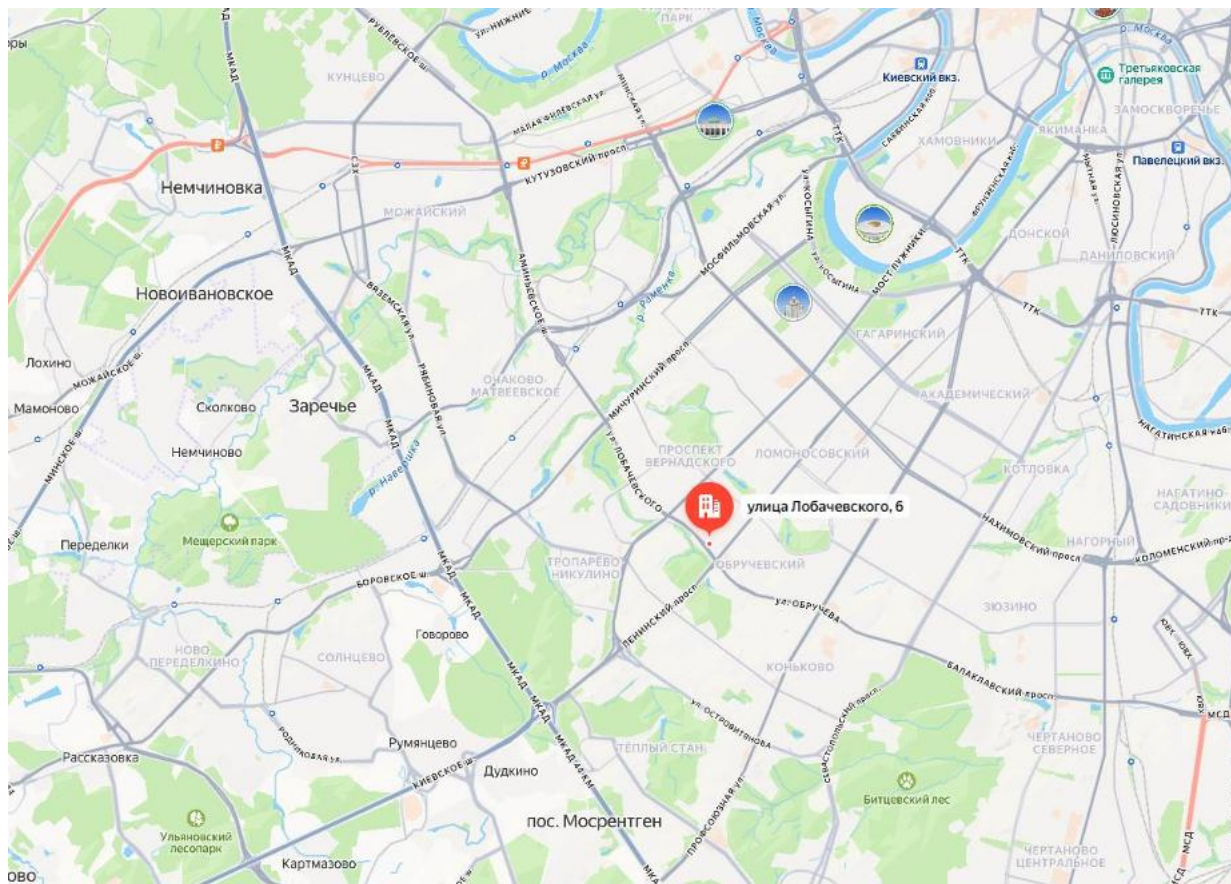


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

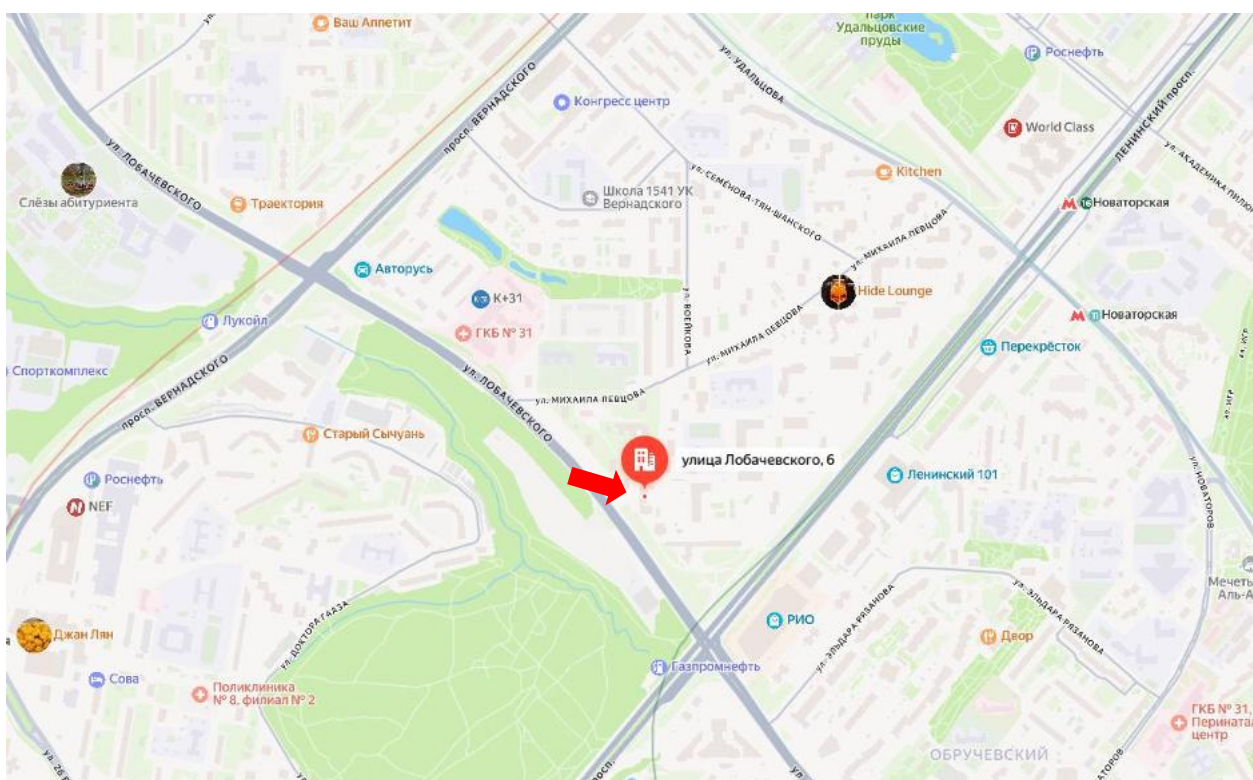


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

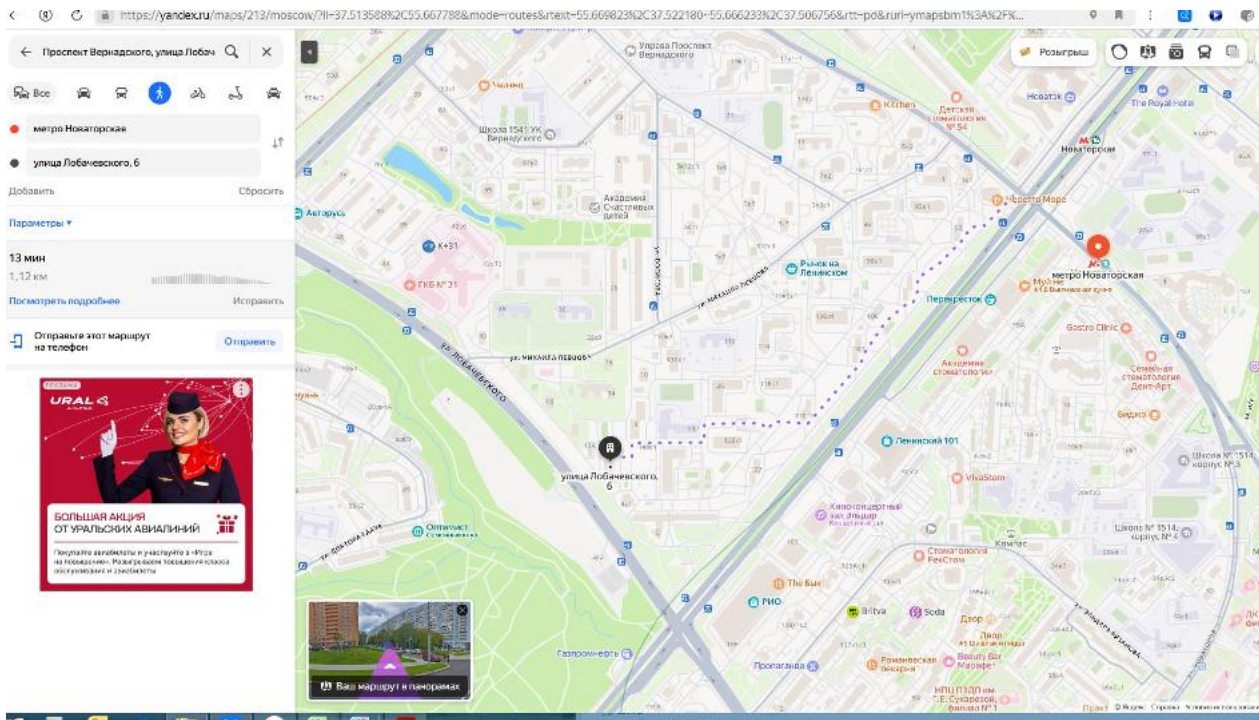


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

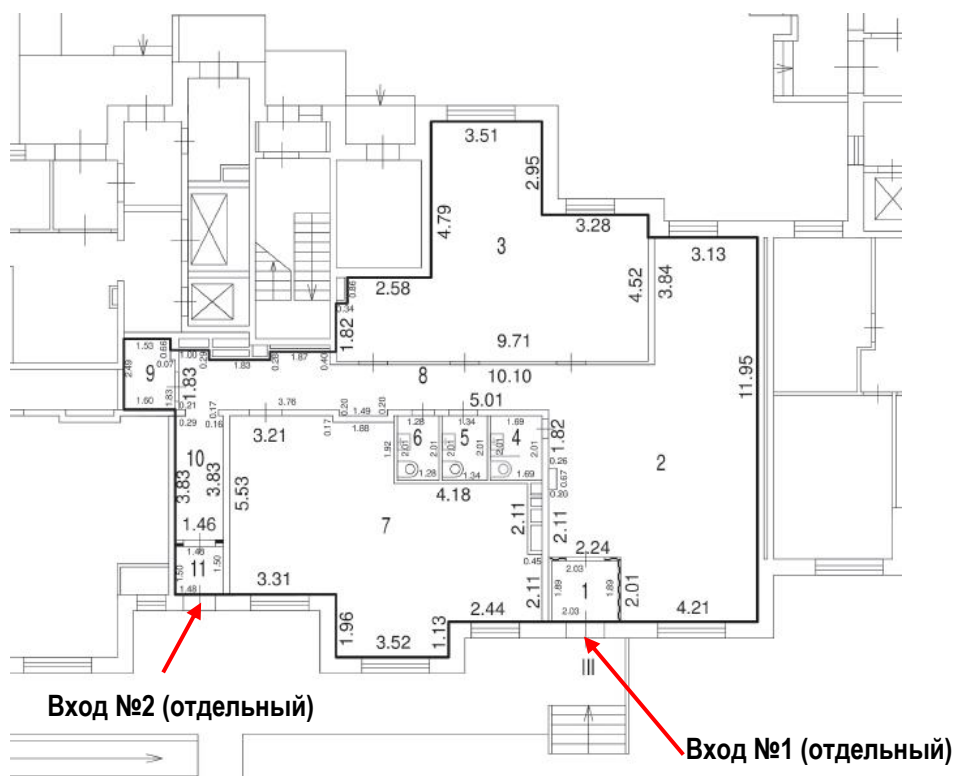


Рисунок 4. поэтажный план нежилого помещения площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111

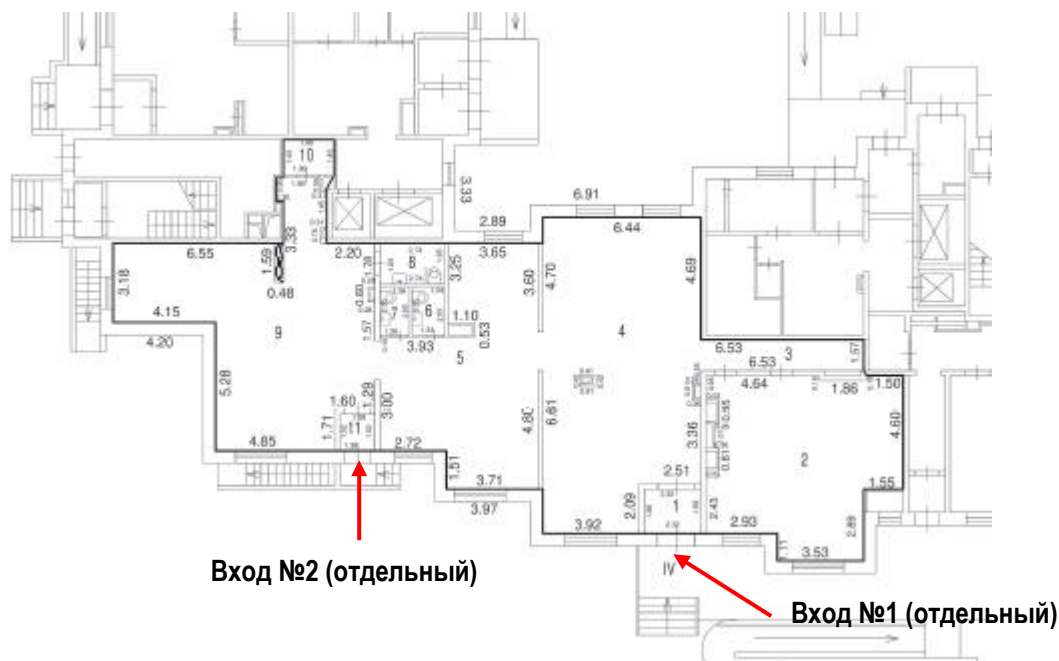


Рисунок 5. поэтажный план нежилого помещения площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115

9.2 Краткая характеристика г. Москвы

Источники информации:
<http://ru.wikipedia.org>

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

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

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько 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 6. Схема расположения административных округов города Москвы⁵

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 03.06.2026.

Далее приводятся результаты фотофиксации Объекта оценки.

Таблица 9. Фото объекта оценки

Вид с улицы	
	

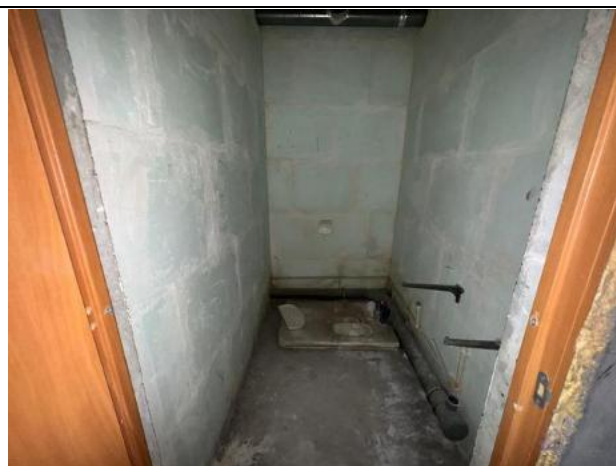
⁵ Источник информации: сервис «Яндекс. Карты» - <https://maps.yandex.ru/>.

Входная группа и окна (нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111)



Внутренние фото (нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111)





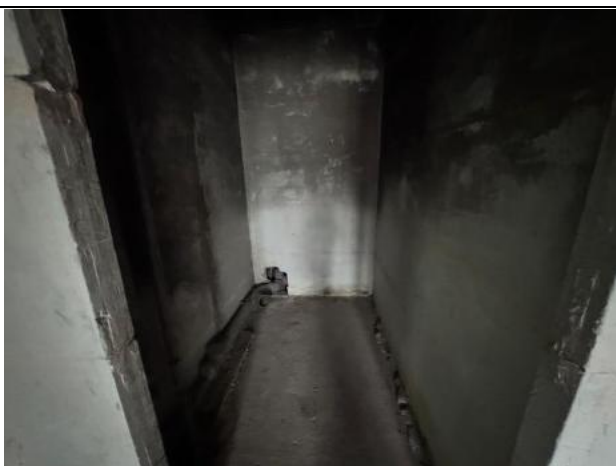
Внутренние фото (нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111)



Входная группа и окна (нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115)









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 10. Юридическое описание⁶

Наименование	Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1
Кадастровый номер объекта оценки	77:07:0013007:22111	77:07:0013007:22115
Назначение	нежилое встроенное помещение	
Правообладатель	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.	
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано	
Реквизиты правообладателя	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.

Согласно ФСО № 7 п. 15 анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются

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

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.⁷

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

Таблица 11. 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; - расположение в подвале, на первом этаже или в цоколе; - наличие отдельного входа; - планировка, позволяющая выделить торговую зону; - достаточная высота потолков; - наличие вблизи или в здании объектов общественного питания.	- отсутствие витринных окон; - отсутствие системы кондиционирования; - отсутствие условий для погрузо-разгрузочных работ; - состояние внутренней отделки;
Офисная	- наличие парковочных мест (организованных или стихийных); - хорошая доступность общественным транспортом; - расположение объекта на первом этаже, на втором этаже или выше второго этажа; - планировка (коридорная, кабинетная, Open space); - достаточная высота потолков; - наличие вблизи или в здании объектов общественного питания.	- отсутствие системы кондиционирования - состояние внутренней отделки; - отсутствие мебели
Производственно-складская	- наличие парковочных мест (организованных или стихийных); - хорошая доступность общественным транспортом; - расположение в подвале, на первом этаже или в цоколе; - достаточная высота потолков для установки стеллажей для хранения товаров;	- отсутствие условий (в том числе специального оборудования) для погрузо-разгрузочных работ; - затрудненный подъезд крупногабаритного грузового автотранспорта.

⁷ 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	- наличие парковочных мест (организованных или стихийных); - хорошая доступность общественным транспортом; - расположение в подвале, на первом этаже или в цоколе; - расположение объекта на первом этаже, на втором этаже или выше второго этажа; - наличие отдельного входа; - планировка, позволяющая выделить торговую зону; - планировка (коридорная, кабинетная, Open space); - достаточная высота потолков; - наличие вблизи или в здании объектов общественного питания.	

Вывод: на дату осмотра помещения 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 после проведения ремонтных работ.

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 март 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

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») в марте 2026 г. вырос на 2,3% по сравнению с мартом 2025 г., за январь-март 2026 г. показал рост в 0,3% по сравнению с январем-мартом 2025 г., в марте 2026 г. увеличился на 12,4% по сравнению с февралем 2026 г.

Таблица 12. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	март 2026 г. к марту 2025 г.	январь-март 2026 г. к январю-марту 2025 г.	март 2026 г. к февралю 2026 г.
Агрегированный индекс	102,3	100,3	112,4
«Добыча полезных ископаемых»	101,0	100,8	110,2
«Обрабатывающие производства»	103,0	99,3	117,5
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	100,1	103,8	93,7
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	97,6	96,2	104,4

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на IV квартал 2025 г. показал положительную динамику в 12,0% к IV кварталу 2024 г., за январь-декабрь 2025 г. повысился на 4,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) за январь-декабрь 2025 г. увеличилась на 0,9% к январю-декабрю 2024 г., грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства за январь-декабрь 2025 г. показал положительную динамику в 9,4% 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) за март 2026 г. на сумму 19 690 438,8 млн. рублей.

Производство электроэнергии за март 2026 г. показало снижение в 0,8% к марту 2025 г., составив 106 340,7 млн. кВт•ч, и упало на 1,0% по сравнению с февралем 2026 г., в январе-марте 2026 г. поднялось на 1,8% к январю-марту 2025 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за март 2026 г. показал снижение в 1,9% по сравнению с мартом 2025 г., и повысился на 29,8% к предыдущему месяцу, в январе-марте 2026 г. упал на 10,0% к январю-марту 2025 г., составив 2 911 539,6 млн. рублей.

Строительство жилых домов за январь-март 2026 г. уменьшилось на 28,2% к январю-марту 2025 г., составив 22 961,1 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в марте 2026 г. показал рост в 6,2% по сравнению с мартом 2025 г., и показал положительную динамику в 14,9% к февралю 2026 г., в январе-марте 2026 г. повысился на 3,6% по сравнению с январем-мартом 2025 г., составив 15 347 800,0 млн. рублей в т.ч. 7 321 800,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 8 026 000,0 млн. руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению за март 2026 г. показал положительную динамику в 3,8% к марту 2025 г., в январе-марте 2026 г. поднялся на 3,3% к январю-марту 2025 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на январь-февраль 2026 г. упал на 33,1% по сравнению с январем-февралем 2025 г., составив 3 353 135,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 5 444 706,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за февраль 2026 г. составила 125 992 367,0 млн. руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 8 445 817,0 млн. руб. (6,4%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на февраль 2026 г. составила 138 088 658,0 млн. руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 6 491 097,0 млн. руб. (4,8%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) за январь-декабрь 2025 г. снизился на 2,3% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 42 640 705,4 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил за март 2026 г. 2,6% 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 март 2026 г. 1,0% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 0,0%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 4,5%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 7,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по состоянию на март 2026 г. составила 26 469,6 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 215 282,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 130 359,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за январь 2026 г. - март 2026 г. (в среднем за период) составила 76 110,0 тыс. чел., в т.ч. занятые - 74 455,1 тыс. чел., безработные - 1 654,9 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,2%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на февраль 2026 г. уменьшилась на 0,4% к январю 2026 г., и повысилась на 15,0% к февралю 2025 г., составив 103 900,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на февраль 2026 г. поднялась на 13,3% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 68 057,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций в марте 2026 г. составила 2 129 641,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения по состоянию на IV квартал 2025 г. повысились на 13,1% по сравнению с IV кварталом 2024 г., составив 91 180,0 рублей.

Реальные денежные доходы за IV квартал 2025 г. увеличились на 6,0% по сравнению с IV кварталом 2024 г.

Прогнозы

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

Таблица 13. Прогнозные макроэкономические показатели

Источник	2026	2027	2028	2029	Источник информации
Инфляция (% , г/г) (медианное значение)	5,30%	4,00%	4,00%	3,80%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (01.04.2026, прогноз на конец марта)	5,75 – 6,05%	3,35 – 3,65%	3,7 – 4,05%	3,6 – 4,0%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/01042026.pdf
Банк России (по результатам опроса 6 — 10 марта 2026 года)	5,30%	4,10%	4,00%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (26.09.2025), % к декабрю предыдущего года	4,00%	4,00%	4,00%	-	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognost_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_plannovyj_period_2027_i_2028_godov.html
Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год	14,00%	10,30%	8,9%	-	-
Банк России (по результатам опроса 6 — 10 марта 2026 года)	14,00%	10,30%	8,9%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
ВВП (% , г/г) (медианное значение)	1,10%	1,60%	1,80%	1,50%	-
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (01.04.2026, прогноз на конец марта)	0,90-1,30%	1,20-1,50%	1,30-1,70%	1,30-1,70%	http://www.forecast.ru/Forecast/2026/01042026.pdf
Банк России (по результатам опроса 6 — 10 марта 2026 года)	1,00%	1,60%	1,80%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (26.09.2025)	1,30%	2,80%	2,50%	-	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognost_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_plannovyj_period_2027_i_2028_godov.html
Номинальная зарплата (% , г/г) (медианное значение)	8,0%	7,6%	7,0%	-	-
Банк России (по результатам опроса 6 — 10 марта 2026 года)	8,0%	7,6%	7,0%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Руб./долл. (медианное значение)	88,1	94,1	99,0	-	-
Банк России (по результатам опроса 6 — 10 марта 2026 года)	84,0	92,3	97,8	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Минэкономразвития РФ (26.09.2025)	92,2	95,8	100,1	-	https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognost_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_plannovyj_period_2027_i_2028_godov.html

По итогам заседания 24 апреля 2026 года⁸ Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 14,50% годовых.

⁸ Среднесрочный прогноз Банка России https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast_260424.pdf, пресс-релиз Банка России https://www.cbr.ru/press/pr/?file=24042026_133000key.htm

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 1 квартале 2026 текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем составил 8,7% в пересчете на год после 4,4% в 4 квартале 2025. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 6,3% после 5,0% в предыдущем квартале. Такая динамика связана с разовыми факторами (прежде всего с повышением НДС и индексацией регулируемых цен и тарифов). С их исключением оценка устойчивой инфляции не изменилась и в целом находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 апреля, составила 5,7%.

Инфляционные ожидания смарта менялись разнонаправленно. Инфляционные ожидания населения снизились. Ценовые ожидания бизнеса существенно не изменились. Ожидания участников финансового рынка немного выросли. В целом ожидания будущей инфляции сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать ее устойчивому замедлению.

Таблица 14. Среднесрочный прогноз Банка России

Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 24 апреля 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
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	5,6	4,5–5,5	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	8,7	5,1–5,6	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	19,2	14,0–14,5 ¹	8,0–10,0	7,5–8,5
Валовой внутренний продукт	1,0	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	1,0	1,0–2,0	1,5–2,5	1,5–2,5
Расходы на конечное потребление	2,9	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– домашних хозяйств	3,6	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
Валовое накопление	–4,9	1,0–3,0	1,0–3,0	1,0–3,0
– основного капитала	–0,4	0,0–2,0	1,0–3,0	1,0–3,0
Экспорт	– ²	0,5–2,5	1,0–3,0	1,0–3,0
Импорт	– ²	0,5–2,5	1,0–3,0	1,0–3,0
Денежная масса в национальном определении	10,6	5–10	7–12	7–12
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ³	9,5	6–10	8–13	8–13
– к организациям	11,9	7–11	8–13	8–13
– к населению, в том числе	2,8	5–9	8–13	8–13
ипотечные жилищные кредиты	7,8	6–10	10–15	10–15

¹ С учетом того, что с 1 января по 26 апреля 2026 года средняя ключевая ставка равна 15,5%, с 27 апреля до конца 2026 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,3–14,0%. 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 рубли по среднесрочному курсу рубля к доллару США за соответствующий период.

Источник: Банк России.

26 сентября 2025 года Министерство экономического развития РФ⁹ опубликовало Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов.

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

Показатель	2025	2026	2027	2028
	оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	6,8	4,0	4,0	4,0

⁹ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html, дата публикации 26.09.2025

По данным Министерства, по итогам 2026 года рост потребительских цен ожидается на уровне 4,0 % декабрь к декабрю. С 2026 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 март 2026 г.

<https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>
https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации

Таблица 16. 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 ликвидации загрязнений») за март 2026 г. поднялся на 8,1% по сравнению с мартом 2025 г., в январе-марте 2026 г. поднялся на 12,7% по сравнению с январем-мартом 2025 г., за март 2026 г. поднялся на 2,5% к февралю 2026 г.

Таблица 17. Индекс производства по виду экономической деятельности

Вид экономической деятельности	март 2026 г. к марту 2025 г.	январь-март 2026 г. к январю-марту 2025 г.	март 2026 г. к февралю 2026 г.
Агрегированный индекс	108,1	112,7	102,5
«Добыча полезных ископаемых»	0,0	0,0	0,0
«Обрабатывающие производства»	108,4	112,9	104,8
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	108,5	114,5	91,8
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	92,7	93,6	99,4

Индекс производства продукции сельского хозяйства за IV квартал 2025 г. снизился на 22,7% к соответствующему периоду предыдущего года, по состоянию на январь-декабрь 2025 г. упал на 9,7% по сравнению с январем-декабрем 2024 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) по состоянию на январь-декабрь 2025 г. поднялась на 2,5% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта

организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в январе-декабре 2025 г. увеличился на 1,6% к январю-декабрю 2024 г.

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 март 2026 г. на сумму 4 109 264,3 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на март 2026 г. снизилось на 0,7% по сравнению с мартом 2025 г., составив 5 278,8 млн. кВт·ч, и упало на 4,8% по сравнению с февралем 2026 г., по состоянию на январь-март 2026 г. выросло на 1,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за март 2026 г. повысился на 1,8% к марту 2025 г., и показал рост в 25,4% по сравнению с февралем 2026 г., по состоянию на январь-март 2026 г. снизился на 10,8% по сравнению с январем-мартом 2025 г., составив 434 276,1 млн. рублей.

Строительство жилых домов по состоянию на январь-март 2026 г. увеличилось на 5,3% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 1 325,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на март 2026 г. показал рост в 11,9% к марту 2025 г., и поднялся на 21,1% к февралю 2026 г., в январе-марте 2026 г. поднялся на 4,5% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 2 036 082,1 млн. рублей в т.ч. 933 226,7 млн. руб. пищевыми продуктами и 1 102 855,4 млн. руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению по состоянию на март 2026 г. вырос на 2,7% по сравнению с мартом 2025 г., за январь-март 2026 г. показал рост в 2,4% к январю-марту 2025 г..

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-феврале 2026 г. показал снижение в 28,9% по сравнению с январем-февралем 2025 г., составив 874 742,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 1 788 845,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2026 г. составила 48 162 771,0 млн. руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 3 567 660,0 млн. руб. (6,4%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2026 г. составила 56 712 241,0 млн. руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 2 732 688,0 млн. руб. (4,8%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) в январе-декабре 2025 г. показал положительную динамику в 2,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 9 126 291,9 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил по состоянию на март 2026 г. 3,3% к декабрю предыдущего года, 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 март 2026 г. 0,1% к декабрю предыдущего года, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 5,0%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 0,2%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по состоянию на март 2026 г. составила 39 655,9 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 433 182,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 371 970,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за январь 2026 г. - март 2026 г. (в среднем за период) составила 7 408,9 тыс. чел., в т.ч. занятые - 7 334,3 тыс. чел., безработные - 74,6 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 1,0%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за февраль 2026 г. показала рост в 5,7% к январю 2026 г., и показала положительную динамику в 24,2% по сравнению с февралем 2025 г., составив 198 429,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства за февраль 2026 г. поднялась на 20,7% по сравнению с февралем 2025 г., составив 119 967,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций в марте 2026 г. составила 26 214,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения по состоянию на IV квартал 2025 г. выросли на 11,8% к IV кварталу 2024 г., составив 205 291,0 рублей.

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, торгового назначения и сходных объектов¹⁰.

Таблица 18. Классификация объектов офисно-торгового 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.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов». Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
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. Торговая недвижимость		

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
4.1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово - развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли. которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
4.2	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами: предприятий быти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты -коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка . В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект. Б. Конюшенная ул.. основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
5. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
5.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
5.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д.
5.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
5.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
5.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

10.3.1 Анализ рынка помещений свободного назначения в Москве. 1 квартал 2026 г.¹¹

10.3.3.1. 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 11 204 ед. Объем выборки для анализа – порядка 2 254,86 тыс. кв. м.

¹¹ <https://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/>, <https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/>

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

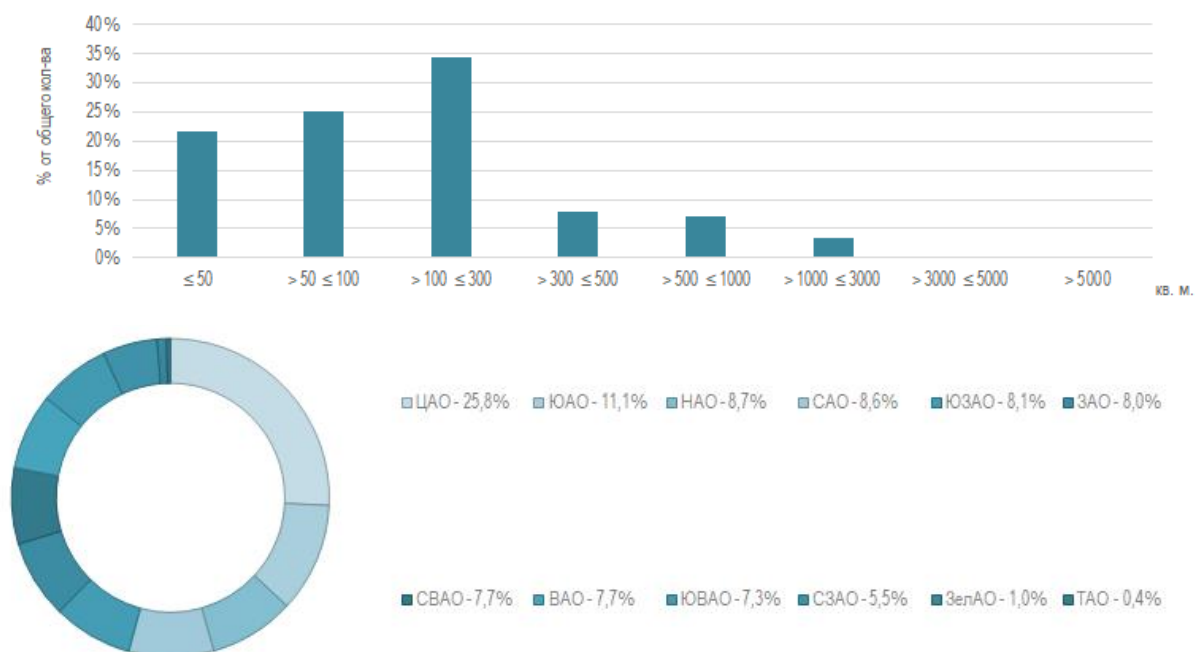


Рисунок 7. Структура предложения по площади и локациям

Основная часть предложений в рамках выборки сосредоточена в Центральном (25,8%) и Южном (11,1%) 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, 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 2 903 до 574 746 руб./ кв. м/ год. Средневзвешенная ставка аренды в Москве в рамках выборки сформировалась на уровне 28 519 руб./ кв. м/ год, медианная – 29 502 руб./ кв. м/ год.

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.

Максимальный диапазон средневзвешенных ставок аренды объектов свободного назначения по административным округам составил от 11 004 руб./ кв. м/ год (Троицкий) до 41 558 руб./ кв. м/ год (Центральный).

Максимальный диапазон средневзвешенных ставок аренды объектов свободного назначения по площади составил от 17 034 руб./ кв. м/ год (более 5 000 кв. м) до 44 411 руб./ кв. м/ год (объекты менее 50 кв. м). Данные ценового анализа представлены ниже.

Таблица 19. 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*	2 903	574 746	29 502	28 519
Центральный*	5 400	574 746	37 500	41 558
Западный	5 967	155 676	33 333	29 957
Северо-Западный	6 000	168 000	28 121	29 300
Северный	4 373	243 137	30 000	28 722
Северо-Восточный	5 400	195 652	28 000	26 904
Юго-Западный	6 931	200 000	26 755	26 301
Южный	3 746	220 000	28 500	26 297
Юго-Восточный	7 000	158 824	25 133	23 634
Восточный	7 423	164 921	24 000	21 300
Новомосковский	2 903	103 421	26 973	19 836
Зеленоградский	6 300	44 710	20 496	17 887
Троицкий	5 400	37 000	15 000	11 004
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				

Таблица 20. 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*	5 400	574 746	37 500	41 558
Бульварное Кольцо	14 541	574 746	51 502	58 316
Бульварное Кольцо–Садовое	9 600	320 284	38 799	39 341
Садовое Кольцо–ТТК	5 400	339 999	35 000	37 142
ТТК–ЧТК	11 152	159 953	35 532	29 319
Западный	5 967	155 676	33 333	29 957
Садовое Кольцо–ТТК	5 967	115 663	25 515	31 334
ТТК–ЧТК	12 000	120 000	48 000	33 169
ЧТК–МКАД	7 400	155 676	33 300	30 576
Вне МКАД	11 851	78 000	30 114	23 362
Северный	4 373	243 137	30 000	28 722
Садовое Кольцо–ТТК	14 019	140 000	40 280	41 482
ТТК–ЧТК	4 373	243 137	30 595	30 603
ЧТК–МКАД	9 000	175 000	27 003	24 396
Вне МКАД	13 413	48 000	34 286	25 349
Южный	3 746	220 000	28 500	26 297
Садовое Кольцо–ТТК	6 000	165 957	31 778	33 745
ТТК–ЧТК	7 286	111 403	39 986	38 661
ЧТК–МКАД	3 746	220 000	23 342	19 825
Юго-Западный	6 931	200 000	26 755	26 301
ТТК–ЧТК	6 931	200 000	27 444	22 680
ЧТК–МКАД	8 000	175 182	29 143	29 633
Вне МКАД	8 750	63 529	22 797	23 510
Северо-Восточный	5 400	195 652	28 000	26 904
Садовое Кольцо–ТТК	7 500	120 000	30 600	26 423

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
ТТК–ЧТК	5 400	195 652	30 000	29 884
ЧТК–МКАД	8 000	75 000	25 324	23 635
Вне МКАД	13 841	32 403	24 000	26 227
Северо-Западный	6 000	168 000	28 121	29 300
ТТК–ЧТК	6 000	113 657	34 299	36 500
ЧТК–МКАД	6 000	168 000	26 159	26 956
Вне МКАД	9 600	95 745	27 600	27 947
Восточный	7 423	164 921	24 000	21 300
ТТК–ЧТК	7 800	135 000	23 859	22 298
ЧТК–МКАД	7 423	164 921	25 569	21 433
Вне МКАД	8 400	51 064	17 027	15 222
Юго-Восточный	7 000	158 824	25 133	23 634
Садовое Кольцо–ТТК	7 000	81 942	30 000	27 677
ТТК–ЧТК	7 339	144 706	21 600	21 433
ЧТК–МКАД	7 120	158 824	27 236	24 939
Вне МКАД	7 792	72 000	22 217	22 028
Зеленоградский	6 300	44 710	20 496	17 887
Новомосковский	2 903	103 421	26 973	19 836
Троицкий	5 400	37 000	15 000	11 004

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

Прим. ТТК-третье транспортное кольцо, ЧТК – четвертое транспортное кольцо (условная единица в соответствии с проектируемыми границами)

Таблица 21. 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	6 000	364 557	32 842	44 411
> 50 ≤ 100	2 903	574 746	31 939	39 665
> 100 ≤ 300	3 673	410 351	29 197	35 031
> 300 ≤ 500	3 603	169 308	25 000	29 333
> 500 ≤ 1000	3 746	118 547	22 814	25 709
> 1000 ≤ 3000	3 609	75 000	20 084	22 071
> 3000 ≤ 5000	8 400	38 000	20 130	20 538
> 5000	7 800	35 000	17 100	17 034

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

10.3.3.2. 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 11 675 ед. Объем выборки для анализа – порядка 1 722,18 тыс. кв. м.

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

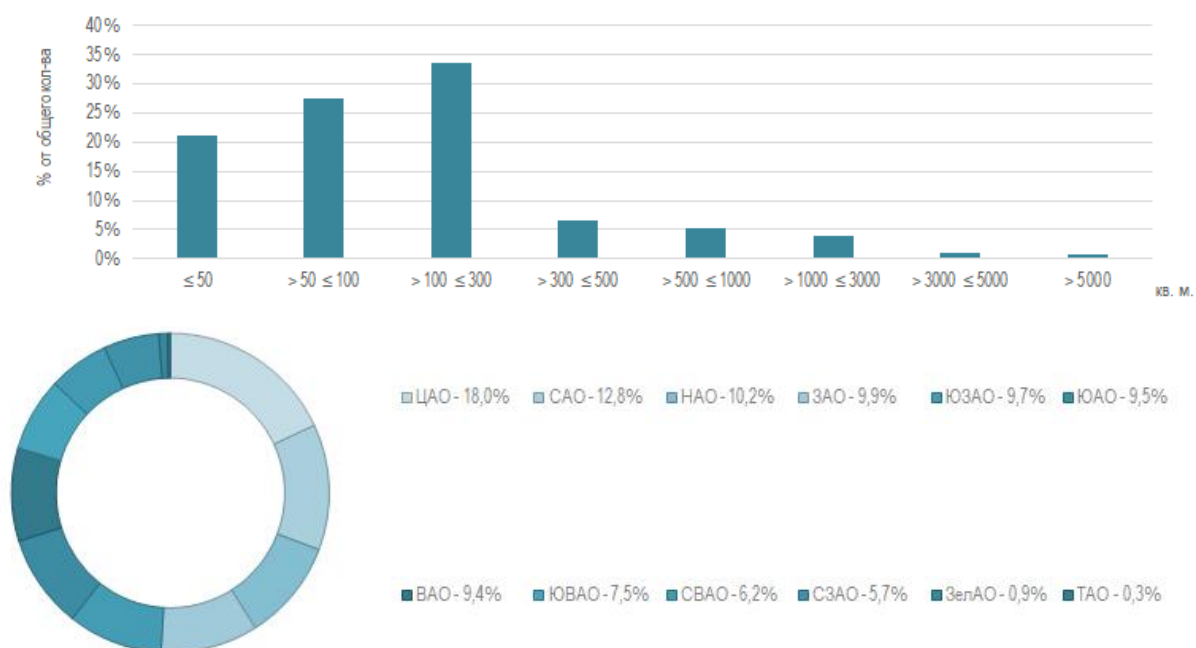


Рисунок 8. Структура предложения по площади и локациям

Основная часть предложений в рамках выборки сосредоточена в Центральном (18,0%) и Северном (12,8%) 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 15 410 до 6 533 333 руб./ кв. м. Средневзвешенная цена предложения в городе в рамках выборки сформировалась на уровне 178 807 руб./ кв. м, медианная – 220 126 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 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.

Максимальный диапазон средневзвешенных цен предложения по административным округам составил от 110 419 руб./ кв. м (Зеленоградский) до 278 151 руб./ кв. м (Центральный).

Максимальный диапазон средневзвешенных цен предложения по площади составил от 129 843 руб./ кв. м (объекты более 5000 кв. м) до 439 423 руб./ кв. м (объекты до 50 кв. м). Данные ценового анализа представлены ниже.

Таблица 22. 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*	15 410	6 533 333	220 126	178 807
Центральный*	47 468	6 533 333	260 521	278 151
Западный	79 935	1 497 857	207 426	170 288
Северный	22 886	3 228 571	199 825	149 375
Южный	50 000	1 500 009	195 112	149 139
Восточный	53 125	1 550 000	160 000	148 160
Северо-Восточный	46 286	1 132 000	191 427	145 371
Юго-Западный	15 410	2 113 000	203 754	144 580
Северо-Западный	61 792	1 328 571	197 901	142 768
Юго-Восточный	49 167	1 605 000	171 551	141 247
Новомосковский	71 357	680 952	217 219	126 853
Троицкий	58 318	379 410	120 000	124 575
Зеленоградский	26 667	422 794	202 206	110 419
*без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»				

Таблица 23. 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*	47 468	6 533 333	260 521	278 151
Бульварное Кольцо	133 740	4 055 816	509 740	605 909
Бульварное Кольцо–Садовое	98 425	6 533 333	280 724	325 717
Садовое Кольцо–ТТК	47 468	3 282 828	252 041	225 684
ТТК–ЧТК	115 435	700 000	247 782	216 846
Западный	79 935	1 497 857	207 426	170 288
Садовое Кольцо–ТТК	95 009	300 926	235 906	216 255
ТТК–ЧТК	79 935	1 497 857	327 427	312 545
ЧТК–МКАД	82 508	771 388	172 500	163 406
Вне МКАД	140 351	355 387	261 538	164 541
Северный	22 886	3 228 571	199 825	149 375
Садовое Кольцо–ТТК	101 449	790 365	235 043	259 148
ТТК–ЧТК	43 459	3 228 571	188 103	156 416
ЧТК–МКАД	22 886	471 700	192 113	135 926
Вне МКАД	64 204	442 900	298 385	124 638
Южный	50 000	1 500 009	195 112	149 139
Садовое Кольцо–ТТК	101 923	1 500 009	223 258	247 009
ТТК–ЧТК	72 519	870 000	349 515	219 631
ЧТК–МКАД	50 000	818 410	187 608	134 135
Юго-Западный	15 410	2 113 000	203 754	144 580
ТТК–ЧТК	84 211	1 712 977	225 933	224 677
ЧТК–МКАД	68 412	2 113 000	223 333	185 467
Вне МКАД	15 410	368 567	171 111	79 039
Северо-Восточный	46 286	1 132 000	191 427	145 371
Садовое Кольцо–ТТК	68 182	1 132 000	330 543	171 366

Административный округ	Минимальная цена	Максимальная цена	Медианная цена	Средневзвешенная цена
ТТК–ЧТК	89 951	1 100 000	222 925	164 170
ЧТК–МКАД	46 286	509 677	170 316	117 571
Вне МКАД	108 287	250 000	168 123	161 960
Северо-Западный	61 792	1 328 571	197 901	142 768
ТТК–ЧТК	74 019	678 392	339 103	140 974
ЧТК–МКАД	80 072	1 328 571	180 732	153 091
Вне МКАД	61 792	464 602	178 404	135 041
Восточный	53 125	1 550 000	160 000	148 160
ТТК–ЧТК	71 836	1 550 000	164 825	150 886
ЧТК–МКАД	53 125	496 875	154 260	139 746
Вне МКАД	77 568	380 531	155 833	152 125
Юго-Восточный	49 167	1 605 000	171 551	141 247
Садовое Кольцо–ТТК	104 478	1 605 000	216 349	139 671
ТТК–ЧТК	49 167	691 358	150 000	118 742
ЧТК–МКАД	83 601	631 900	168 539	164 236
Вне МКАД	89 489	369 231	220 299	115 733
Зеленоградский	26 667	422 794	202 206	110 419
Новомосковский	71 357	680 952	217 219	126 853
Троицкий	58 318	379 410	120 000	124 575

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

Прим. ТТК-третье транспортное кольцо, ЧТК – четвертое транспортное кольцо (условная единица в соответствии с проектируемыми границами)

Таблица 24. 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	60 620	6 533 333	277 778	439 423
> 50 ≤ 100	81 657	4 055 816	296 296	369 385
> 100 ≤ 300	43 459	3 000 000	216 656	268 522
> 300 ≤ 500	53 125	1 682 857	160 000	258 815
> 500 ≤ 1000	50 584	1 393 275	156 006	191 677
> 1000 ≤ 3000	22 886	465 526	146 119	146 715
> 3000 ≤ 5000	46 286	449 319	122 814	132 626
> 5000	15 410	500 000	124 385	129 843

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

10.3.2 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.

10.1. 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 недвижимости-2024 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочником оценщика недвижимости-2024 года «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9¹².

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 недвижимости-2024 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочником оценщика недвижимости-2024 года «Торговая недвижимость. 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:

Таблица 25. Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости

Наименование фактора	Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Местоположение	29%	34%	25%	23%
Рентабельность бизнеса				19%
Тип торгового центра			17%	
Престижность (класс, звездность)				12%
Общая площадь (фактор масштаба)	8%	10%	10%	9%
Расположение относительно красной линии	8%	9%		
Физическое состояние здания	6%			
Внутреннее оформление		8%	7%	
Этаж (для встроенных помещений)	6%			
Уровень загрузки				14%
Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)			8%	
Клиентская база				12%
Этаж (при сдаче в аренду)		8%	8%	
Наличие отдельного входа	6%			
Состояние отделки	5%			
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	4%			
Близость к остановкам общественного транспорта	4%	6%		
Концентрация населения в районе нахождения объекта	4%			
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	4%			
Материал стен	4%	5%	5%	
Характеристика парковки		7%	7%	
Возможность парковки (для объектов в городах)	4%			

¹² <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Наименование фактора	Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Степень оснащенности инфраструктурой		7%		
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	4%			
Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т.п.)			6%	
Отношение арендопригодной к общей площади	3%	6%	7%	
Уровень операционных расходов				11%

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.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена, например, на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период нормальной экспозиции до даты оценки.

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 недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний

Таблица 26. Корректировка на торг. Справочник оценщика недвижимости-2024

Таблица 434. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	7,2%	14,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	7,0%	15,7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	3,5%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,0%	3,5%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	7,6%	4,3%	10,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,9%	4,0%	11,8%

Таблица 27. Корректировка на торг. АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.91	0.97	0.94
Офисная	0.88	0.96	0.92
Производственная	0.83	0.92	0.87
Складская	0.90	0.97	0.93
Земельные участки	0.85	0.98	0.92
Специализированные низколиквидные объекты	0.80	0.90	0.85

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.92	0.98	0.95
Офисная	0.91	0.98	0.95
Производственная	0.85	0.94	0.90
Складская	0.90	0.98	0.94
Земельные участки	0.90	0.96	0.93
Специализированные низколиквидные объекты	0.88	0.93	0.91

Для объектов свободного назначения, принимается среднее значение между торговой и офисной недвижимостью.

¹³ https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026

Таблица 28. Корректировка на торг.

Наименование справочника	Продажа	Аренда
Справочник оценщика недвижимости-2024	10,90%	7,60%
АФОС Справочник: оценка и экспертиза	7,00%	5,00%
Среднее значение	8,95%	6,30%

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 29. Коэффициенты для расчета корректировки на местоположение

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

Таблица 30. 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
ТТК-ЧТК	1,33	0,75
ЧТК-МКАД	1,46	0,68
за МКАД до 10 км	1,61	0,62
за МКАД более 10 км	1,77	0,56

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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 9¹⁴

Таблица 31. Коэффициенты для расчета корректировки на удаленность от метро (единые для цен и ставок аренды)

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 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:

$$К_{удаление} = 0,90 - (0,005 \times Т_{дм}), \text{ где}$$

К_{удаление} – корректировка на удаление от станции метрополитена;

Т_{дм} – 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 обширна¹⁵. 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;

¹⁴ https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

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

- внутриквартальные/дворовые проезды.

К магистральным улицам¹⁶ относится вид улиц, которые связывают между собой районы и социально-значимые объекты города, обеспечивают подъезд к внешнегородским автомобильным дорогам. Ниже приведены характеристики магистральной улицы общегородского значения¹⁷:

Таблица 32. 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 33. 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

¹⁷https://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 34. 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 35. 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

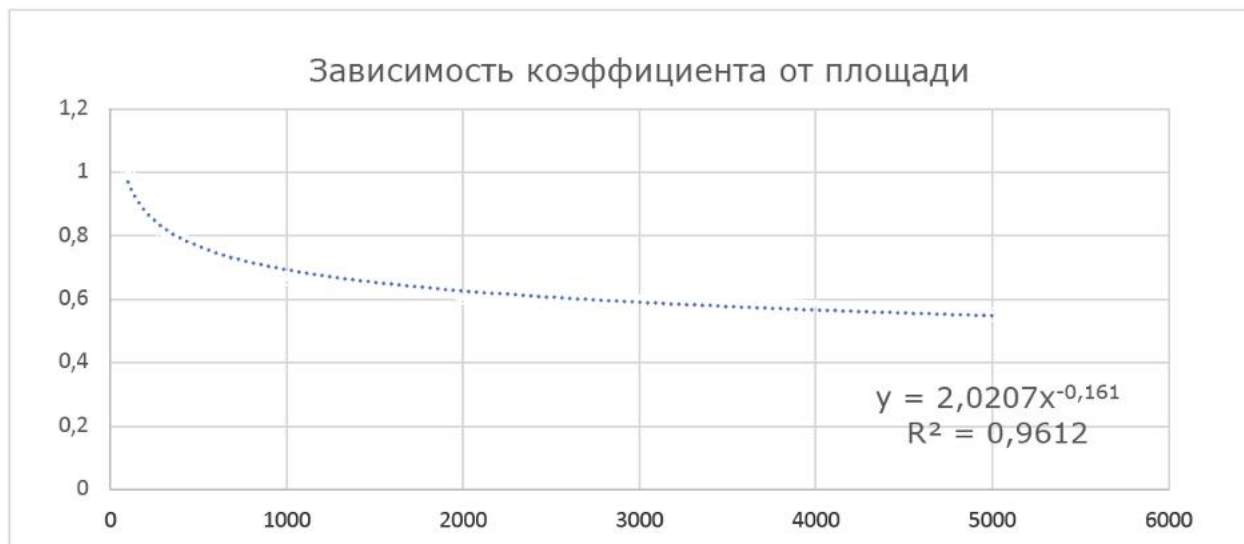


Рисунок 9. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)

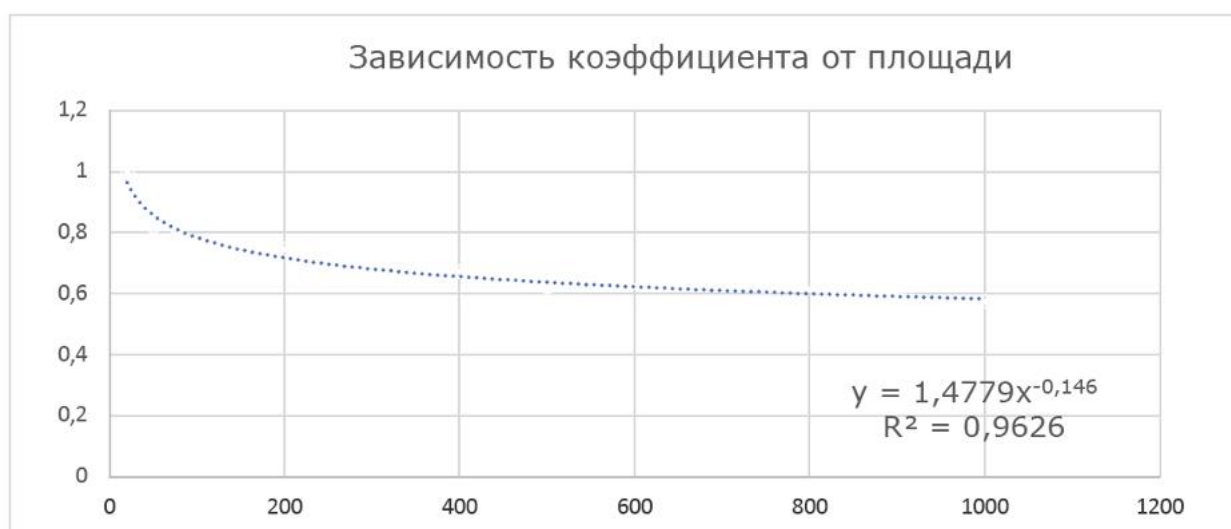


Рисунок 10. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)

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 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 36. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Таблица 37. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж

Этаж расположения	Аналог (единые для цен продаж и аренды)
1 этаж	1
2 этаж и выше	0,92
Мансарда (чердак)	0,91
Цоколь	0,89
Подвал	0,83

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 38. 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	1,09	1,30

Наличие и размер окон¹⁸

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

¹⁸ Оценщик допускает применимость данной зависимости при определении рыночной стоимости ставок аренды и цен продаж.

Таблица 39. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
	Есть, витрины	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в приямках / маленькие окна	Нет окон
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 приямках / 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 территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026, издание 9, которые приведены ниже.

Таблица 40. 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 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные тип объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 271, табл. 146), которые приведены ниже.

Таблица 41. Корректирующие коэффициенты на тип площади

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

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 участка¹⁹.

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 офисных и торговых объектов определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г. (стр. 286-287, табл. 207 и 208) и по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г. (стр. 284, табл. 172 и 173), которые приведены ниже.

Таблица 42. Корректирующие коэффициенты на тип парковки для цен продаж торговой недвижимости для г. Москвы

Таблица 207. 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	1,14
	стихийная	0,92	1,00	1,04
	без парковки	0,88	0,96	1,00

Таблица 43. Корректирующие коэффициенты на тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости для г. Москвы

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	1,04	1,09
	стихийная	0,96	1,00	1,05
	без парковки	0,92	0,95	1,00

Таблица 44. Корректирующие коэффициенты на тип парковки для цен продаж офисной недвижимости для г. Москвы

Таблица 172. 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	1,14	1,23
	стихийная	0,88	1,00	1,08
	без парковки	0,81	0,93	1,00

¹⁹ 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 45. Корректирующие коэффициенты на тип парковки для арендных ставок офисной недвижимости для г. Москвы

Таблица 173. 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	1,19
	стихийная	0,94	1,00	1,11
	без парковки	0,84	0,90	1,00

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

Таблица 46. Значения коэффициентов для расчета корректировки на тип парковки

Наличие парковки	Аналог (для цен продаж)	Аналог (для арендных ставок)
организованная	1,00	1,00
стихийная	0,90	0,95
без парковки	0,85	0,88

Наличие инженерных коммуникаций

Для расчета корректировки использованы данные некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные по состоянию на 01.04.2026²⁰, которые приведены далее:

Таблица 47. Значение коэффициентов на наличие коммуникаций

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное/современное/постребованное рынком	Новое или почти новое функционально приспособленное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее/современное/постребованное рынком	Функционально приспособленное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
3	Удовлетворительное/несовременное/эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (деловые покатные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,77	0,87	0,83
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное или эксплуатируемое здание (помещение) с незначительными повреждениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,37	0,75	0,54
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу	0,08	0,32	0,18

Состояние внутренней отделки объекта

Основные понятия

Под внутренней отделкой понимается комплекс строительно-отделочных работ, включающий подготовку и отделку внутренних поверхностей помещений, направленный на защиту конструкций, улучшение микроклимата и создание эстетически привлекательного пространства. Кроме того, условно к внутренней отделке помещений отнесены окна, двери и внутренние инженерные коммуникации, поскольку их ремонт и замена, как правило, осуществляются одновременно с общим ремонтом внутренней отделки и производятся за счет средств собственника.

Под предчистовой отделкой понимаются подготовительные работы перед выполнением чистовой отделки. Предчистовая отделка включает в себя возведение межкомнатных перегородок, выравнивание стен и перегородок, стяжку полов, разводку инженерных коммуникаций, монтаж подоконников и отделку откосов оконных проемов, установку входной двери.

Простая отделка представляет собой чистовую отделку, выполненную простыми материалами. Под простыми материалами понимаются материалы низкой ценовой категории, такие как обычный линолеум, простые обои, покраска, окна ПВХ, ламинированные двери и т.п.

²⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Улучшенная отделка представляет собой чистовую отделку, выполненную улучшенными материалами. Под улучшенными материалами понимаются материалы средней ценовой категории, такие как ламинат, ковровое покрытие, керамическая плитка, улучшенные обои, декоративная штукатурка, натяжные или подвесные потолки, окна ПВХ, шпонированные двери и т.п.

Удовлетворительное (нормальное) состояние характеризуется наличием следов эксплуатации, которые незначительно влияют на функциональность и эстетический вид помещения.

Неудовлетворительное состояние характеризуется повреждениями, износом или дефектами, которые значительно ухудшают функциональность, эстетический вид или безопасность помещения.

Для расчета корректировки использованы данные информационно-справочных материалов для оценщиков Appra²¹.

Таблица 48. Корректировка на качество отделки

Коэффициент, учитывающий качество внутренней отделки (K_{KO})			
Характеристика	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Помещение без внутренней отделки	-	-	0,90
Помещение с внутренней отделкой следующего качества:			
– Предчистовая	0,97	1,03	1,00
– Простая	1,05	1,09	1,07
– Улучшенная	1,10	1,26	1,18
Аренда			
Помещение с предчистовой внутренней отделкой	-	-	1,0
Помещение с внутренней отделкой следующего качества:			
– Простая	1,06	1,16	1,11
– Улучшенная	1,16	1,24	1,20

Таблица 49. Корректировка на состояние отделки

Коэффициент, учитывающий техническое состояние внутренней отделки (K_{TC})			
Характеристика	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Внутренняя отделка находится в следующем техническом состоянии:			
– Новое или очень хорошее	0,8	1,0	0,9
– Удовлетворительное (нормальное)	0,3	0,7	0,5
– Неудовлетворительное	0,0	0,2	0,1

Порядок расчетов

Корректирующий коэффициент предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по рассматриваемому ценообразующему фактору.

²¹ https://appru.ru/spravochnik/2026p1/sb/universalnye_pomescheniya/vnutrennyaya_otdelka

Коэффициентная корректировка по данному ценообразующему фактору рассчитывается по формуле:

$$K = KO / KA ,$$

где КО – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта оценки,
КА – корректирующий коэффициент, соответствующий характеристике объекта-аналога.

Корректирующий коэффициент на качество и состояние отделки определяется по формуле:

$$KO \text{ или } KA = (KKO) KTC ,$$

где ККО – коэффициент, учитывающий качество отделки объекта оценки или объекта-аналога,
KTC – коэффициент, учитывающий техническое состояние отделки.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$ЦС = ЦК \cdot K ,$$

где ЦК – корректируемая цена объекта-аналога,

K – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

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

Таблица 50. 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 51. 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 ушерба для потенциального покупателя.

Ставка доходности

Коэффициент капитализации объектов коммерческой недвижимости определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода (стр. 68, табл. 36), АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 ^{г22} и Справочника 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

Таблица 52. Значение коэффициента капитализации. Справочник оценщика недвижимости-2024

Таблица 36. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,3%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,1%	10,9%	11,2%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	10,5%	11,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,5%	12,0%	13,1%

²² <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/commercial-density-2026>

Таблица 53. Значение коэффициента капитализации. АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.09	0.14	0.115
Торговые	0.09	0.15	0.120
Бытовые помещения	0.09	0.145	0.118
Складские класса А, В	0.07	0.12	0.095
Складские класса С, D	0.1	0.15	0.125
Производственные	0.11	0.2	0.155
Гостиничные	0.08	0.14	0.110
Банковские	0.08	0.14	0.110
Медицинские	0.08	0.135	0.108
Общественного питания	0.09	0.14	0.115
Сферы услуг	0.08	0.12	0.100
Фитнес	0.09	0.14	0.115
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.09	0.14	0.115
Автосервис	0.08	0.135	0.108
Паркинг	0.06	0.1	0.080

Для объектов свободного назначения, принимается среднее значение между торговой и офисной недвижимостью.

Таблица 54. Значение коэффициента капитализации. 9-е издание ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2026

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,17	9,26	13,42
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,07	10,10	14,83

Таблица 55. Значение коэффициента капитализации.

Наименование справочника	Коэффициент капитализации
Справочник оценщика недвижимости-2024	10,9%
АФОС Справочник: оценка и экспертиза	11,75%
9-е издание ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2026	11,17%
Среднее значение	11,27%

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 недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода (стр. 68, табл. 36), АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г²³ и Справочника 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

²³ <https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026>

Таблица 56. Значение процента недозагрузки. Справочника оценщика недвижимости-2024

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)	11,1%	6,3% 15,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	7,9% 20,7%
3. Объекты свободного назначения	11,8%	5,6% 17,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,3%	8,6% 21,9%

Таблица 57. Значение процента недозагрузки. АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91
Бытовые помещения	0.85	0.93	0.89
Складские	0.80	1.00	0.90
Производственные	0.75	0.90	0.83
Гостиничные	0.60	0.85	0.73
Банковские	0.85	1.00	0.93
Медицинские	0.85	1.00	0.93
Общественного питания	0.70	1.00	0.85
Сферы услуг	0.85	1.00	0.93
Фитнес	0.75	1.00	0.88
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.75	1.00	0.88
Автосервис	0.80	0.95	0.88
Паркинг	0.95	1.00	0.98

Таблица 58. Значение процента недозагрузки. 9-е издание ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2026

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	15,32	10,20	20,46
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	16,17	11,76	20,89

Таблица 59. Значение процента недозагрузки.

Наименование справочника	Процент недозагрузки
Справочник оценщика недвижимости-2024	11,8%
АФОС Справочник: оценка и экспертиза	9,0%
9-е издание ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2026	15,32%
Среднее значение	12,04%

10.4 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 60. Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м
1	https://www.cian.ru/sale/commercial/325106698/	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1	190,0	70 000 000	368 421
2	https://www.cian.ru/sale/commercial/320399670/	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Островитянова, 4	235,0	53 000 000	225 532
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/321949740/	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 94к5	188,6	54 000 000	286 320
4	https://www.cian.ru/sale/commercial/323436885/	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Херсонская ул., 41	80,0	22 000 000	275 000
5	https://www.cian.ru/sale/commercial/321767269/	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Херсонская ул., 43к5	163,3	62 054 000	380 000
6	https://www.cian.ru/sale/commercial/325106698/	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1	177,6	48 000 000	270 270
7	https://www.cian.ru/sale/commercial/316671259/	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Херсонская ул., 43к5	115,9	38 247 000	330 000
8	https://www.cian.ru/sale/commercial/324091489/	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 18	284,1	88 071 000	310 000
9	https://www.cian.ru/sale/commercial/318399486/	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1	317,0	85 000 000	268 139
10	https://www.cian.ru/sale/commercial/272361187/	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 36К3	205,0	42 000 000	204 878

Согласно этой выборке диапазон цен предложений (без учета скидки на торг) помещений сопоставимого с объектом оценки назначения, расположенных в районе местоположения объекта оценки, 204 878 – 380 000 руб./кв. м.

Таблица 61. 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/313325854/	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 1к1	184,1	34 800,0	включены	не включены
2	https://www.cian.ru/rent/commercial/318180294/	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 1к1	193,0	24 871,0	включены	не включены
3	https://www.cian.ru/rent/commercial/323388374/	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 92	159,6	29 324,0	включены	не включены
4	https://www.cian.ru/rent/commercial/323388370/	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 94к3	136,0	44 118,0	не включены	не включены
5	https://www.cian.ru/rent/commercial/321247967/	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Академика Волгина, 2	221,5	42 800,0	не включены	не включены
6	https://www.cian.ru/rent/commercial/322350583/	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 56	78,1	44 559,0	не включены	не включены
7	https://www.cian.ru/rent/commercial/297789505/	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 7	80,5	37 000,0	включены	не включены
8	https://www.cian.ru/rent/commercial/322102341/	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 7	186,3	35 000,0	включены	не включены
	https://www.cian.ru/rent/commercial/328017093/	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 56	356,6	34 997,0	не включены	включены

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения объекта оценки составляет 24 871 – 44 559 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- на дату осмотра помещения 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 после проведения ремонтных работ.
- Вакантность для объектов подобного назначения составляет 12,04%.
- Средние ставки капитализации составляют для сопоставимого типа объектов – 11,27%.
- В соответствии с полученной выборкой рыночных данных диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки 204 878 – 380 000 руб./кв. м.
- В соответствии с рыночной выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 24 871 – 44 559 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 и 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 11. 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. 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 образом²⁴:

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

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);

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

²⁴ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472 с.

В свою очередь, скорректированная цена i -го аналога V_{oi} может быть выражена через его цену C_i и аддитивные корректировки²⁵ как

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

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

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

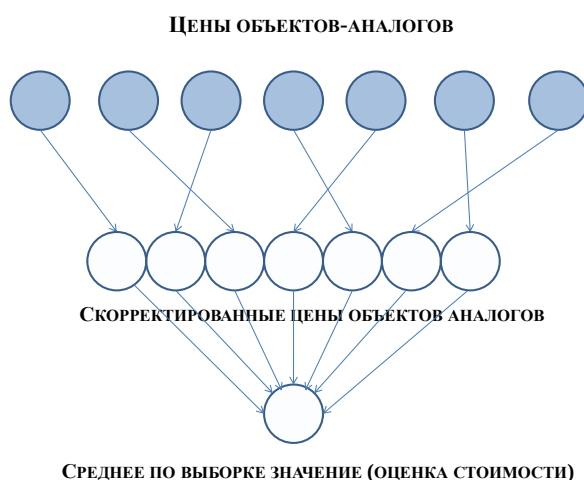


Рисунок 12. Схема формирования оценки стоимости объекта оценки

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.²⁶

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.
- Корректировка цены каждого объекта-аналога с целью нивелирования имеющихся различий между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам

²⁵ Баринов Н.П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд. / Вопросы оценки» №1(95), 2019, с. 2-16

²⁶ Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические основы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, 2014 – 344 с., с. 29.

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.

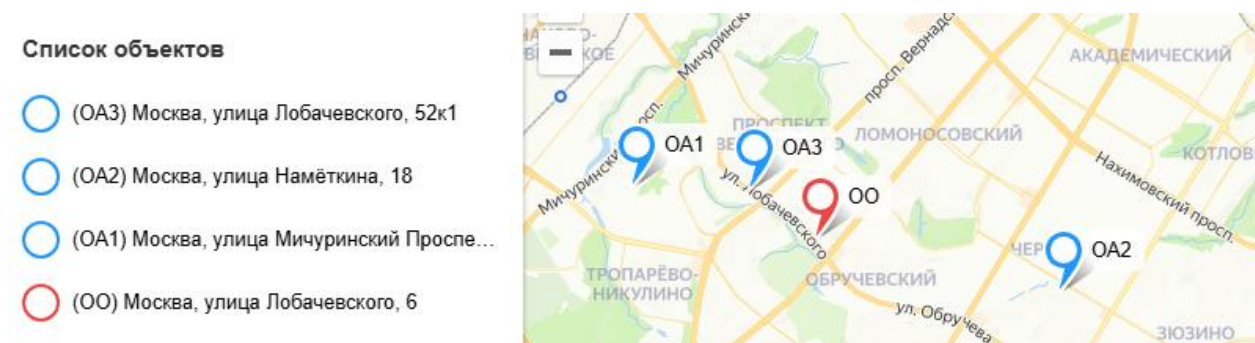


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

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 62. Характеристика объектов-аналогов ²⁷

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.cian.ru/sale/commercial/325106698/	https://www.cian.ru/sale/commercial/324091489/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318399486/
Контактный телефон		+7 986 808-75-63	977 086-37-98	+7 985 341-29-36
Дата предложения (продажи)	июнь.26	июнь.26	июнь.26	июнь.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 Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 18	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Новаторская	Озёрная	Зюзино	Проспект Вернадского
Расстояние от метро, м.	1 120	1 260	910	1 070
Время в пути	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации
Площадь, кв.м	203,6	177,6	284,1	317,0
площадь подвала	0,0	0,0	0,0	36,0
площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь 1 этажа	203,6	177,6	284,1	164,0
площадь 2 этажа (антресоли)	0,0	0,0	0,0	117,0
Этаж	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	2-й этаж; 1-й этаж; Подвал;
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Цена предложения, руб., с НДС		48 000 000	88 071 000	85 000 000
Стоимость 1 кв. м., с НДС		270 270	310 000	268 139

²⁷ *дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)

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 63. Корректировка на торг

Источник информации	Значение
Использованное значение корректировки	8,95%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -8,95%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -8,95%.

Торг для Объекта-аналога №3 предусмотрен. Корректировка составила -8,95%.

Месторасположение объекта

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по расстоянию до станции метро.

Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

Таблица 64. 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 внутриквартально/вход со двора.

Объект-аналог №1 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 0,00%.

Объект-аналог №2 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 0,00%.

Объект-аналог №3 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила -7,41%.

Площадь объекта

Таблица 65. Корректировка на общую площадь для цен продаж

Назначение объекта	Уравнение зависимости
Свободного назначения	$2,0207 \cdot x^{-0,161}$

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки имеет площадь 203,6 кв. м. Коэффициент рассчитан по формуле $2,0207 \cdot 203,6^{\wedge} - 0,161$ и составил 0,86.

Общая площадь объекта-аналога №1 составила 177,6 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле $2,0207 \cdot 177,6^{\wedge} - 0,161$ и составил 0,88. Корректировка составила $-2,27\% = 0,86/0,88 - 1$.

Общая площадь объекта-аналога №2 составила 284,1 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле $2,0207 \cdot 284,1^{\wedge} - 0,161$ и составил 0,81. Корректировка составила $6,17\% = 0,86/0,81 - 1$.

Общая площадь объекта-аналога №3 составила 317 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле $2,0207 \cdot 317^{\wedge} - 0,161$ и составил 0,80. Корректировка составила $7,50\% = 0,86/0,80 - 1$.

Этаж расположения Таблица 66. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж

Этаж расположения	Аналог (для цен продаж)	Аналог (для арендных ставок)
1 этаж	1,00	1,00
2 этаж и выше	0,93	0,92
Цоколь	0,84	0,80
Подвал	0,79	0,77

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Таблица 67. Расчет корректировки на этаж

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля 1 этажа	100%	100%	100%	52%
Доля подвала	0%	0%	0%	11%
Доля цоколя	0%	0%	0%	0%
Доля 2 этажа	0%	0%	0%	37%
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,83	0,83	0,83
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,89	0,89	0,89	0,89
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,92	0,92	0,92
Средневзвешенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,95
Корректировка (округленно), %		0,0%	0,0%	5,0%

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта оценки составил 1,00.

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

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

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №3 составил 0,95. Корректировка составила $5\% = 1,00/0,95 - 1$.

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 68. Корректировка на качество отделки

Коэффициент, учитывающий качество внутренней отделки (K_{KO})			
Характеристика	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Помещение без внутренней отделки	-	-	0,90
Помещение с внутренней отделкой следующего качества:			
- Предчистовая	0,97	1,03	1,00
- Простая	1,05	1,09	1,07
- Улучшенная	1,10	1,26	1,18

Таблица 69. Корректировка на состояние отделки

Коэффициент, учитывающий техническое состояние внутренней отделки (K_{TC})			
Характеристика	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Внутренняя отделка находится в следующем техническом состоянии:			
- Новое или очень хорошее	0,8	1,0	0,9
- Удовлетворительное (нормальное)	0,3	0,7	0,5
- Неудовлетворительное	0,0	0,2	0,1

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Характеристика отделки объекта оценки: без отделки. Коэффициент 0,90.

Характеристика отделки объекта-аналога №1: выполнена чистовая отделка. Коэффициент 1,0. Корректировка составила $-10,00\% = 0,90/1,0 - 1$.

Характеристика отделки объекта-аналога №2: стандартная отделка, состояние удовлетворительное. Коэффициент $1,03 = (1,07)^{0,5}$ Корректировка составила $-12,62\% = 0,90/1,03 - 1$

Характеристика отделки объекта-аналога №3: стандартная отделка, состояние удовлетворительное. Коэффициент $1,03 = (1,07)^{0,5}$ Корректировка составила $-12,62\% = 0,90/1,03 - 1$

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

Тип площади

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

Таблица 70. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб., с НДС		48 000 000	88 071 000	85 000 000
Площадь, кв.м	203,60	177,60	284,10	317,00
Цена за единицу площади, руб./кв. м, с НДС		270 270	310 000	268 139
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		270 270	310 000	268 139
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		270 270	310 000	268 139
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		270 270	310 000	268 139
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		270 270	310 000	268 139
Дата продажи	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		270 270	310 000	268 139
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-8,95%	-8,95%	-8,95%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		246 081	282 255	244 141
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 18	Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Коэффициент на зону расположения	0,69	0,69	0,69	0,69
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		246 081	282 255	244 141
Удаленность от метро	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
Коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		246 081	282 255	244 141
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,080
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-7,41%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		246 081	282 255	226 050
Площадь, кв. м	203,60	177,60	284,10	317,00
Коэффициент	0,86	0,88	0,81	0,80
Корректировка, %		-2,27%	6,17%	7,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		240 495	299 670	243 004
Этаж	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	2-й этаж; 1-й этаж; Подвал;
Корректировка, %		0,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		240 495	299 670	255 154
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коэффициент	1,200	1,200	1,200	1,200
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		240 495	299 670	255 154
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		240 495	299 670	255 154
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Коэффициент наличия парковки	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		240 495	299 670	255 154
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		240 495	299 670	255 154
Состояние отделки	Без отделки	выполнена чистовая отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Коэффициент	0,90	1,00	1,03	1,03
Корректировка, %		-10,00%	-12,62%	-12,62%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		216 446	261 852	222 954
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		216 446	261 852	222 954
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		216 446	261 852	222 954
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		12,04	7,23	8,68
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		8,00	14,00	12,00
Весовой коэффициент		24%	41%	35%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент осцилляции	19,10%			
Коэффициент вариации	10,50%			
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	237 451			
Площадь объекта оценки, кв. м	203,6			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб., с НДС	48 345 024			

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.²⁸ 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.²⁹

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

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (P_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_{ci}) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_{ci} = 1 / P_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$V_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

V_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

Согласно заданию на оценку объектом оценки являются нежилые помещения в составе:

1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1
2. Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1

Таблица 71. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)

Назначение объекта	Уравнение зависимости
Свободного назначения	$2,0207 \cdot x^{-0,161}$

²⁸ Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Бюллетень RWAY №271, октябрь 2017, с.104-120

²⁹ Источник информации: Щербина Л.В. Общая теория статистики. –М.: Эксмо, 2008. – 32 с.

Таблица 72. Расчет объектов оценки

Объект оценки	Площадь, кв.м	Коэффициент корректировки на площадь	Корректировка на площадь, %	Скорректированная стоимость, руб. кв.м	Рыночная стоимость по сравнительному у подходу, руб., с НДС
Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1.	203,60	0,86	0,0%	237 451,00	48 345 023,60
Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1	273,7	0,82	-4,65%	226 409,53	61 968 288,36

12.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 73. Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., с НДС
Нежилое помещение, общей площадью 203,6 кв.м, кад.номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6	48 345 023,60
Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1	61 968 288,36

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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (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:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Ca – 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://zдание.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.10.4).

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.

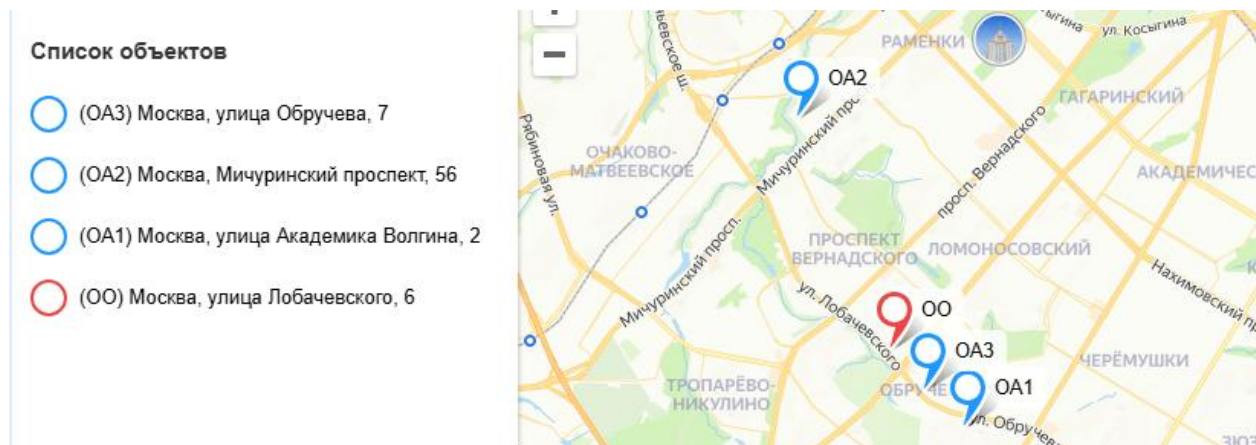


Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 74. Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/321247967/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322350583/	https://www.cian.ru/rent/commercial/322102341/
Контактный телефон		+7 985 181-56-00	+7 923 074-72-98	+7 923 073-30-22
Дата предложения (продажи)	июн.26	июн.26	июн.26	июн.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 Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Академика Волгина, 2	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 56	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 7
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Новаторская	Калужская	Раменки	Новаторская
Расстояние от метро, м	1 120,00	1050,0	800,0	1200,0
Время в пути	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации
площадь подвала, кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0
площадь 1 этажа, кв. м	203,60	221,5	78,1	186,3
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0
Этаж	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;
Площадь, кв. м	203,6	221,5	78,1	186,3
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Коммунальные расходы		не включены	не включены	не включены
Эксплуатационные расходы		не включены	не включены	не включены
Ставка аренды, руб. за кв. м в год, с НДС		42 800	44 559	35 000

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 75. 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 2431 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №2. Корректировка составила 2531 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №3. Корректировка составила 1988 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 76. Корректировка на торг

Источник информации	Значение
Использованное значение корректировки	6,3%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -6,3%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -6,3%.

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

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Таблица 77. Значения корректирующих коэффициентов для удаленности от метро (единые для цен и ставок аренды)

Корректировка на удаленность от станции метрополитена	
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.

Удаление объекта оценки от станции метро можно охарактеризовать как «10-15 минут пешком».

Удаление объекта-аналога №1 от станции метро можно охарактеризовать как «10-15 минут пешком». Корректировка составила 0,0%.

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

Удаление объекта-аналога №3 от станции метро можно охарактеризовать как «10-15 минут пешком». Корректировка составила 0,0%.

Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

Таблица 78. Значения корректировок на расположения 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 внутриквартально/вход со двора.

Объект-аналог №1 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила -7,41%.

Объект-аналог №2 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 0,00%.

Объект-аналог №3 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 0,00%.

Площадь объекта

Таблица 79. Корректировка на общую площадь для арендных ставок

Назначение объекта	Уравнение зависимости
Свободного назначения	$1,4779 \cdot x^{-0,146}$

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки имеет площадь 203,6 кв. м. Коэффициент рассчитан по формуле $1,4779 \cdot 203,6^{-0,146}$ и составил 0,68.

Общая площадь объекта-аналога №1 составила 221,5 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле $1,4779 \cdot 221,5^{-0,146}$ и составил 0,67. Корректировка составила $1,49\% = 0,68/0,67 - 1$.

Общая площадь объекта-аналога №2 составила 78,1 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле $1,4779 \cdot 78,1^{-0,146}$ и составил 0,78. Корректировка составила $-12,82\% = 0,68/0,78 - 1$.

Общая площадь объекта-аналога №3 составила 186,3 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле $1,4779 \cdot 186,3^{-0,146}$ и составил 0,69. Корректировка составила $-1,45\% = 0,68/0,69 - 1$.

Этаж расположения

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

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 этажу расположения.

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

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

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

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

Таблица 80. Расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	203,6	221,5	78,1	186,3
Ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС		42 800	44 559	35 000
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		42 800	44 559	35 000
Эксплуатационные расходы	включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка, %		5,68%	5,68%	5,68%
Корректировка, руб./кв. м в год		2 431	2 531	1 988
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		45 231	47 090	36 988
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		45 231	47 090	36 988
Дата продажи	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		45 231	47 090	36 988
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-6,30%	-6,30%	-6,30%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		42 381	44 123	34 658
Адрес расположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Академика Волгина, 2	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 56	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 7
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Коэффициент на зону расположения	0,69	0,69	0,69	0,69
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		42 381	44 123	34 658
Расстояние до метро, м	1 120,00	1 050,00	800,00	1 200,00
Время в пути до метро	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Коэффициент	0,90	0,90	0,95	0,90
Корректировка, %		0,00%	-5,26%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		42 381	41 802	34 658
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Коэффициент	1,00	1,08	1,00	1,00
Корректировка, %		-7,41%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 241	41 802	34 658
Площадь, кв.м.	203,60	221,50	78,10	186,30

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент	0,68	0,67	0,78	0,69
Корректировка, %		1,49%	-12,82%	-1,45%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Этаж	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;	1-й этаж;
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коэффициент	1,20	1,20	1,20	1,20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Наличие окон и их размер	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна стандартного размера
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		39 826	36 443	34 155
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Коэффициент типа объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Наличие инженерных коммуникаций	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации
	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		39 826	36 443	34 155
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		6,0	17,4	1,5
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		17,00	6,00	69,00
Весовой коэффициент		18,5%	6,5%	75,0%
Коэффициент осцилляции	16,00%			
Коэффициент вариации	7,80%			

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год, с НДС	35 352			

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.³⁰ 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.³¹

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

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

Коэффициент соответствия объекту оценки (K_c) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков). $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

K_{ci} – коэффициент соответствия объекту оценки i -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$ – сумма коэффициентов соответствия всех n аналогов.

Согласно заданию на оценку объектом оценки являются нежилые помещения в составе:

1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1

2. Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1

Таблица 81. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)

Назначение объекта	Уравнение зависимости
Свободного назначения	$1,4779 \cdot x^{\wedge} - 0,146$

³⁰ Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Бюллетень RWAY №271, октябрь 2017, с.104-120

³¹ Источник информации: Щербина Л.В. Общая теория статистики. –М.: Эксмо, 2008. – 32 с.

Таблица 82. Расчет объектов оценки

Объект оценки	Площадь, кв.м	Коэффициент корректировки на площадь	Корректировка на площадь, %	Скорректированная стоимость, руб. кв.м
Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	203,60	0,68	0,0%	35 352,00
Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1	273,7	0,65	-4,41%	33 792,98

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;

C_a – 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 12,04%.

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 11,27%.

13.8 Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 83. Расчет стоимости объекта

№ п/п	Наименование	Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1
		Показатель	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год	35 352	33 793
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	203,6	273,7
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	7 197 667	9 249 144
4	Потери от недозагрузки объекта, %	12,04%	12,04%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	6 331 068	8 135 547
6	Операционные расходы от ПВД, %	20,43%	20,43%
7	Операционные расходы, руб.	1 470 483	1 889 600
8	Чистый денежный поток, руб.	4 860 585	6 245 947
9	Ставка капитализации, %	11,27%	11,27%
10	Рыночная стоимость, руб.	43 128 527	55 421 003

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

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., с НДС
Нежилое помещение, общей площадью 203,6 кв.м, кад.номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	43 128 527
Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1	55 421 003

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 незначительное 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 84. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	Нежилое помещение площадью 273,7 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1
	Результат по подходу, руб.	
Сравнительный подход, руб.	48 345 024	61 968 288
Вес подхода	50%	50%
Доходный подход, руб.	43 128 527	55 421 003
Вес подхода	50%	50%
Затратный подход, руб.	не применялся	не применялся
Вес подхода	0%	0%
Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	45 742 000	58 691 000

Таблица 85. Результаты оценки с учетом округления

Показатель	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м
Нежилые помещения: 1. Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1 2. Нежилое помещение площадью 273,7кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1	104 433 000	
Нежилое помещение площадью 203,6 кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22111, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	45 742 000	224 666,01
Нежилое помещение площадью 273,7кв. м, кадастровый номер 77:07:0013007:22115, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1	58 691 000	214 435,51

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.cian.ru/sale/commercial/325106698/>

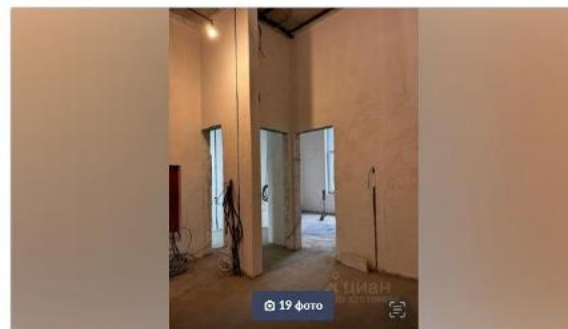
www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 177,6м² ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1, Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулин...
неть сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Обновлено: 1 апр, 16:48 192 просмотра, 2 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 177,6 м² в ЖК «Счастье в Олимпийской деревне»

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулин, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1 На карте
Юго-Западная 16 мин. Юго-Западная 20 мин. Очаково 23 мин.

Показать фото



Площадь 177,6 м² Этаж 1 из 17

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 177,6м² ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1, Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулин...
неть сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (19) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Платим комиссию за покупателя! Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение 177,6 м² в современном ЖК бизнес-класса с охраняемой территорией. Помещение расположено на первом этаже, имеет 2 входа и собственную калитку с выходом на БЕСПЛАТНУЮ парковку, на которой всегда есть свободные места, также есть еще одна бесплатная парковка в 15 метрах от калитки. Помещение подходит под офис, также возможен перевод в жилой статус (квартира), помещение подходит по всем нормативам для перевода.

Помещение занимает половину первого этажа, окна ориентированы на три стороны здания. Прямых соседей нет, за стеной лифтовой холл и пожарная лестница. Высота потолков 4,2 метра, 7 открывающихся окон, 2 входа, пандус для маломобильных групп населения. Помещение подходит под ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, включая МЕДИЦИНСКУЮ (ВОЗМОЖНО ПОЛУЧЕНИЕ МЕДИЦИНСКОЙ ЛИЦЕНЗИИ!!!). В помещении полностью сделан черновой ремонт, все готово к финишной отделке. Помещение разбито на 6 кабинетов (в каждом кабинете предусмотрена мокрая точка), зону ресепшн, гостевой с/у, тамбур, склад, комната для хранения отходов и комфортную изолированную зону для персонала (Кухня, раздевалка, комната отдыха, с/у, хозяйственная комната). Планировка разработана согласно всем требованиям СанПин и Министерства здравоохранения для дальнейшего получения медицинской лицензии. Есть качественный, детальный дизайн-проект.

Помещение находится в густонаселенном районе, 1,2 км от метро Озерная (10 минут пешком), 1,8 км от метро Юго-западная. Вокруг много точек притяжения местных жителей. В пешей доступности: рынок, два торговых центра, районная поликлиника, каток, школа, детский сад, многоуровневая парковка, парк, филармония, большой спортивный комплекс Олимпийская деревня (футбольная академия, хоккейная арена и т. д.), несколько университетов.

Возможна перепланировка под Ваш вид деятельности.

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000 ₽

Цена за метр 270 271 ₽

Налог УСН

+7 986 808-75-63

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Аватор объявления
Светлана Райкова
Суперагент

48 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 46 560 000 ₽

Цена за метр 270 271 ₽

Налог УСН

+7 986 808-75-63

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Аватор объявления
Светлана Райкова
Суперагент

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 177.6м² ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1, Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулин...

Фотопанорама (19) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Помещение свободного назначения, 177.6 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь:	177.6 м²
Этаж:	1 из 17
Количество мокрых точек:	3
Мощность, кВт:	60
Высота потолков:	4.2 м
Состояние:	Требуется капитальный ремонт

48 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 45 560 000 Р

Цена за метр 270 271 Р
Налог УСН

+7 986 808-75-63
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Светлана Райкова
Superagent

Все

Озёрная

улица Мичуринский Проспект, Олимпийская...

Добавить Сбросить

Параметры ▾

15 мин
1,26 км

Посмотреть подробнее Исправить

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 10К1, Время в пути - 10-15 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв.м - 177,6 кв.м., Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Без отделки, Наличие инженерных коммуникаций - Есть все коммуникации

Аналог 2.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/324091489/>

← → ↺

🔍 🗖️ ☆ 👤 ⋮

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Эюзино > улица Наметкина

Обновлено: 21 дек, 22:34 9 просмотров, нет за сегодня

Продается офис (А)

в ЖК «Розмарин»

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 18 [На карте](#)

🚶 Эюзино 12 мин. 🚶 Воронцовская 16 мин. 🚶 Новые Черемушки 18 мин.

Посмотреть ещё 1

[Пожаловаться](#)

Площадь
284,1 м²

Этаж
1 из 37

Помещение
Свободно

Класс
А

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](#)

88 071 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за метр 310 000 ₽

Налог НДС включен: 14 678 500 ₽

+7 923 073-32-11

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

АБ Риэлти

Суперагент

На Циан
11 лет

Объектов в работе
более 1000

Level Мичуринский

Выгодная ипотека + скидки до 30%

ОЦЕНКИ ВОЗМОЖНОСТИ СВОИ
ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСК

Реклама

фото. Сроки акции с 05.12.2025 по 15.01.2026г. Подробности на Level.ru. Уп

← → ↺

cian.ru/sale/commercial/324091489/

🔍 🗖️ ⚙️

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

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

В ЮЗАО в ЖК бизнес класса Розмарин продается нежилое помещение на 1 этаже площадью 284,1 кв.м.

Офис с отдельным входом и двумя санузлами.

Помещение с ремонтом.

Панорамное остекление. Высокие потолки 4,2 м.

Рекламные возможности на фасаде.

Центральные коммуникации.

Развитая инфраструктура комплекса: многоквартирные жилые корпуса, детский сад, школа, спорт. зона, БЦ, ресторан La Carta, аптека, цветы, химчистка, танцы и тд.

Охраняемая территория. Видеонаблюдение.

Высокий пешеходный трафик.

3-х уровневый подземный паркинг.

4 мин. транспортом ст. м Новые Черемушки, 15 мин. пешком м. Калужская.

Продажа по ДКПН.

Звоните, оперативный показ!

Свернуть

88 071 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 85 428 800 ₽

Цена за метр 310 000 ₽

Налог НДС включен: 14 678 500 ₽

+7 923 073-32-11

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

AB REALTY

АБ Ризлти

Суперагент

На Циан 11 лет

Объектов в работе более 1000

Level Мичуринский

Выгодная ипотека + скидки до 30%

Level

ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСК

Реклама

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 923 073-32-11

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

улица Намёткина, 18

Все

Зюзино

улица Намёткина, 18

Добавить

Сбросить

Параметры

11 мин

910 м

Посмотреть подробнее

Исправить

улица Намёткина, 18

Школа Газпромбанка

Пан Моторс

Школа №15, школьный корпус №3

37-й КВАРТАЛ

Усадьба Г. Бенетовых

38-й КВАРТАЛ

ДКЦ №1 филиал №1

123-й КВАРТАЛ

Школа №538, школьное здание

40-й КВАРТАЛ

Пекарня

Ланс

Русалка

Профессиональные Решения

Гарант

Рейком Безопасность

Токио Сервис

Начальная школа Ника

Минидки филиал Черемушкинский

Следи.ру

Зюзино

1312 BMW Garage

PGUP

37-й КВАРТАЛ

Усадьба Г. Бенетовых

38-й КВАРТАЛ

ДКЦ №1 филиал №1

123-й КВАРТАЛ

Школа №538, школьное здание

40-й КВАРТАЛ

Пекарня

Ланс

Русалка

Профессиональные Решения

Гарант

Рейком Безопасность

Токио Сервис

Начальная школа Ника

Минидки филиал Черемушкинский

Следи.ру

Зюзино

1312 BMW Garage

PGUP

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 18, Время в пути - 10-15 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв.м - 284,1 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

ООО «Центр оценки «Аверс»

- 103 -

Аналог 3.
https://www.cian.ru/sale/commercial/318399486/

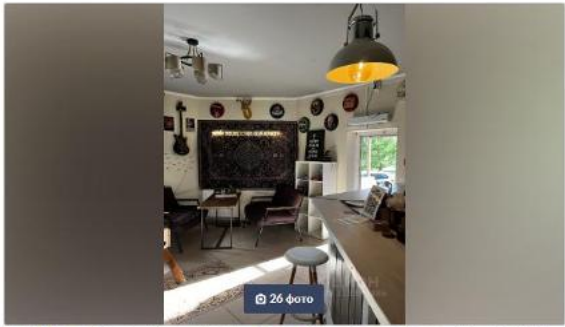
www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 317м² ул. Лобачевского, 52К1, Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского м. Проспект Вернадского - база...
иель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Обновлено: сегодня, 14:00 157 просмотров, 3 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 317 м²

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1 На карте
Проспект Вернадского 12 мин. Проспект Вернадского 13 мин. Юго-Западная 17 мин.

Показать



Площадь 317 м² Этаж 1 из 24

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000 ₽

Цена за метр 268 139 ₽

Налог УСН

+7 985 341-29-36

+7 916 930-90-34

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



СОВЕСТНИК

ID 110203973

Предоставил паспорт

Продается помещение свободного назначения, 317 м²

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1 На карте

Проспект Вернадского 12 мин. Проспект Вернадского 13 мин. Юго-Западная 17 мин.

Показать



85 000 000 ₽

История цены

12 янв 2026 85 000 000 ₽ + 14 000 000 ₽

5 авг 2025 99 000 000 ₽

Цена за метр 268 139 ₽

Налог УСН

+7 985 341-29-36

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 317м² ул. Лобачевского, 52К1, Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского м. Проспект Вернадского - база...

иель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Фотографии (26) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 317 м²

Продается или сдаётся в долгосрочную аренду просторное нежилое помещение площадью 317 м² – идеальное решение для вашего бизнеса!

- Первый этаж – 164 м²
- Второй этаж – 117 м²
- Цокольный этаж – 36 м²

1. Преимущества:

- Современный ремонт, высокие потолки и большие окна с двух сторон дома, что обеспечивает отличное естественное освещение.
- Зальная планировка: все межкомнатные стены не несущие, легко адаптировать под любой формат бизнеса.
- Отдельный вход с улицы, удобный для клиентов и сотрудников.
- Возможность увеличения электрической мощности по запросу.
- Разведены электросети и водоснабжение, установлена система приточно-вытяжной вентиляции.
- Перед входом оборудована парковочная зона.

2. Локация:

- Жилой комплекс с развитой инфраструктурой и высоким уровнем трафика.
- Всего в 5 минутах пешком – метро Проспект Вернадского.
- В 100 метрах – МГИМО, что формирует стабильный поток посетителей.
- Удобная транспортная развязка, оживлённый пешеходный поток вдоль дома.
- Вокруг нет сетевых конкурентов в ритейле, отличные условия для развития бизнеса с нуля или готового бизнеса.

Помещение подойдет для ритейла, шоу-рума, офиса, медицинского центра или любой другой деятельности.

85 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000 ₽

Цена за метр 268 139 ₽

Налог УСН

+7 985 341-29-36

+7 916 930-90-34

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



СОВЕСТНИК

ID 110203973

Предоставил паспорт

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 317м² ул. Лобачевского, 52К1, Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского м. Проспект Вернадского - база...

инель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Фотографии (26) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Помещение свободного назначения, 317 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	317 м²
Этаж	1 из 24
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	30
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

85 000 000 Р

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

Например, 82 450 000 Р

Цена за метр: 268 139 Р
Налог: УСН

+7 985 341-29-36
+7 916 930-90-34

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

СОВЕТНИК
ID 110203973
[Предоставил паспорт](#)

Все

Проспект Вернадского

улица Лобачевского, 52к1

Добавить Сбросить

Параметры ▾

10 мин
1,07 км

[Посмотреть подробнее](#) [Исправить](#)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 52К1, Время в пути - 10-15 минут пешком, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 2-й этаж; 1-й этаж; Подвал; , Площадь, кв.м - 317 кв.м., Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое встроенное помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие инженерных коммуникаций - Есть все коммуникации

15.2 Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/321247967/>

← → ↺ 📍 cian.ru/rent/commercial/321247967/ 🔍 🗖️ ⌚ ⋮

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Обручевский > метро Калужская > улица Академика Волгина

Обновлено: вчера, 18:40 👁 111 просмотров, нет за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 221,5 м² в ЖК «Архитектор»

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, [ул. Академика Волгина, 2](#) На карте

🚶 Калужская ⚡ 18 мин. 🚶 Университет Дружбы Народов ⚡ 18 мин. 🚶 Воронцовская ⚡ 20 мин.

     [Пожаловаться](#)



📷 24 фото



 Площадь

221,5 м²

 Этаж

1 из 47

 Помещение

Свободно

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](#)

790 000 ₽/мес. 📈📉 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➔

Цена за метр 42 800 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 983 478-03-42

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

KNRU

 Суперагент

ЖК «Режиссер» от ФСК

Последние трехкомнатные квартиры с видом на ВДНХ





Реклама

ООО «Центр оценки «Аверс»

- 106 -

Фотографии (24) **Описание** Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 221.5 м²

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!

Торговое помещение 222 м² на 1 этаже нового ЖК

Аренда коммерческого помещения 221.5 м² на 1 этаже современного жилого комплекса в 10 минутах от метро Новаторская.

Помещение обладает уникальными характеристиками для бизнеса высокой ликвидности. Отдельный вход с улицы, не ограниченный шлагбаумом, обеспечивает максимальную проходимость и доступность для клиентов. Высота потолков 5 метров и витринное панорамное остекление открывают огромные возможности для дизайна и создания яркого, привлекательного пространства. Электрическая мощность 45 кВт позволяет использовать любое профессиональное оборудование.

Помещение обладает отличными характеристиками: высота потолков 5 м, вентиляция: возможность установки технологической вытяжки. Локация в престижном районе рядом с точками притяжения:

ЖК Архитектор и другие жилые комплексы с высокой плотностью платежеспособного населения.

Развитая уличная инфраструктура с высоким пешим трафиком.

Идеально подойдет для: ресторана, семейного кафе, фирменного магазина, продуктового ритейла, шоу-рума, салона красоты.

Основные характеристики:

Площадь: 221.5 кв.м.

Расположение: 1 этаж 47-этажного нового ЖК.

Планировка: открытая, свободная для любых планировочных решений.

Потолки: 5 метров.

Остекление: витринное, панорамное.

Входы: 2 входа, основной — с улицы, без препятствий.

Коммуникации: электрическая мощность 45 кВт, возможность монтажа вытяжки.

Парковка: выделенные парковочные места перед входом.

Логистика: 10 минут пешком до м. Новаторская, удобный подъезд.

Звоните для просмотра и обсуждения деталей! Точки притяжения: сданные жилые комплексы

Ближайшие станции метро: Калужская

Помещение подойдет для: Свободное назначение

ID - 570371

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

+7 983 478-03-42



790 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 766 300 ₽

Цена за метр 42 800 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 983 478-03-42

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

KNRU

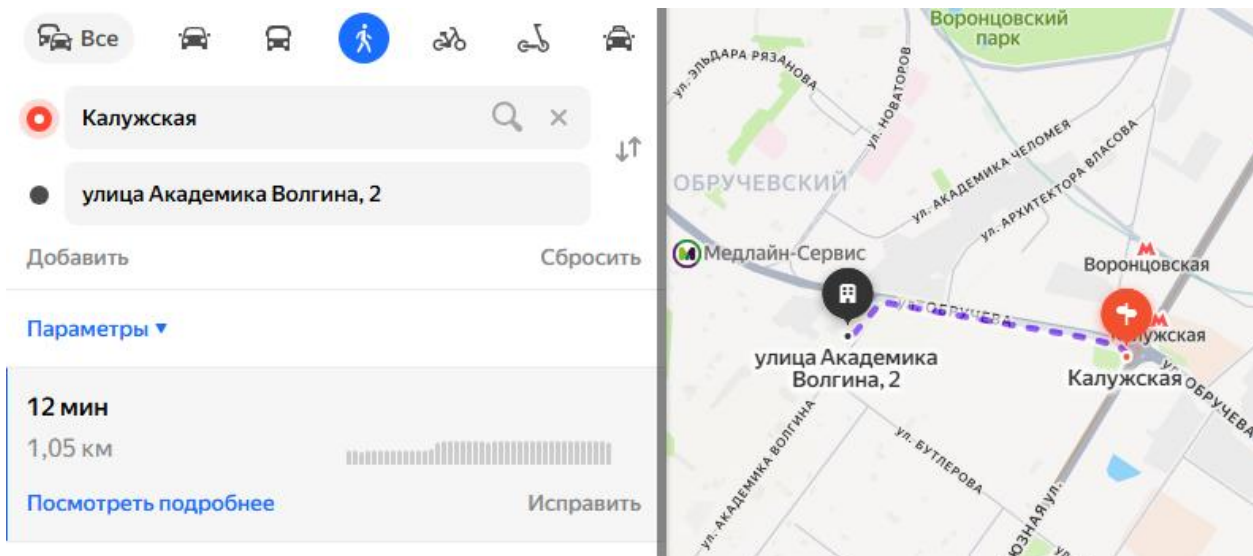
Суперагент

ЖК «Режиссер» от ФСК

Последние трехкомнатные квартиры с видом на ВДНХ



Реклама



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Академика Волгина, 2, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв. м - 221,5, кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, витрины, 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

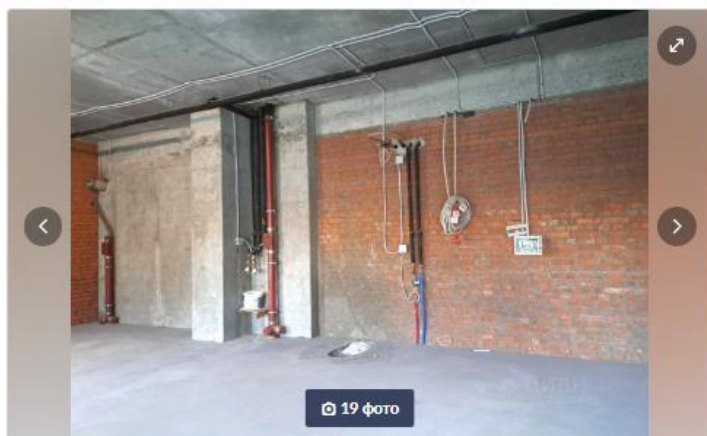
<https://www.cian.ru/rent/commercial/322350583/>



Сдается помещение свободного назначения, 78,1 м²

В ЖК «Небо – небоскребы на Мичуринском, 56»

📍 Раменки 🚶 10 мин. 📍 Мичуринский проспект 🚶 13 мин. 📍 Мичуринский проспект 🚶 13 мин.



Площадь
78,1 м²



Этаж
1 из 25



Помещение
Свободно

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

[Посмотреть пример отчёта](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/322350583/#> 5960



Предложите свою цену

Например, 281 300 р

Цена за метр 44 559 руб в год

Налог	УСН
-------------	-----

Комиссии НЕТ

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 923 074-72-98

☎ Номер только для звонков, сообщения не
дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

 Быстро отвечает на сообщения



PARTNER-ESTATE

 **Суперагент**



Новогодние скидки до 26%! Готовый премиум-квартал у реки. Свои престижные школа и детсад



Реклам

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/322350583/ 🔍 🗖️ 👤 ⋮

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

Марина. ЖК НЕБО. Помещение без отделки, предоставляются каникулы два месяца. Высокие потолки и панорамные окна, свободный доступ к помещению. Помещение свободного назначения, подойдет фактически под всё, кроме автозаправки и ночных развлекательных мероприятий. Идеально под зоосалоны, детский центр, химчистку, продукты, офис, массажный салон, шоу рум и многое другое.

ЖК Небо современный жилой комплекс бизнес-класса в пешей доступности от станции метро Раменки в ЗАО. Современное и активное население, ЖК фактически заселён, так же рядом соседствуют много жилых домов в Раменках и так же новые современные ЖК.

ОКРУЖЕНИЕ:
Престижный западный район Москвы с множеством парком, скверов. Топовые ВУЗы столицы в ближайшем окружении. В пешей доступности школы, детские сады, поликлиника, МЕДСИ, объекты социальной инфраструктуры.

Дополнительные вопросы по телефону, показы в удобное для Вас время по предварительной договорённости, звоните!

[Свернуть](#)

Возможное назначение

🏢 Офис 🏬 Торговая площадь

Ещё: бытовые услуги, выставка, фитнес, спортзал, зал, медицинский центр, ломбард, аптека, продукты, школа, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, сра салон, автозапчасти, антикафе, арендный бизнес, бижутерия, бильярдная, бутик, бытовая техника, галерея, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, йога, интернет магазин, клиентский офис, клиника, косметика, косметология, малое производство, маникюр, нотариальная контора, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, посуда, пункт выдачи, салон, салон связи, свободное назначение, спортивный зал, студия танцев, сувениры, типография, товары для дома, турагентство, услуги, учебный центр, фото студия, химчистка, ювелирный

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 923 074-72-98

290 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 281 300 ₽

Цена за метр 44 559 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 923 074-72-98

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PARTNER-ESTATE
🟢 Суперагент

ЖК Sydney City от ФСК

Новогодние скидки до 26%! Готовый премиум-квартал у реки. Свои престижные школы и детсад

Реклама

Попуте. Количество квартир ограничено. Предложение действует с 01.12.2

🚗 Все 🚶 🚲 🚴 🚚

📍 Раменки

📍 Мичуринский проспект, 56

Добавить Сбросить

Параметры ▾

9 мин

800 м 📏 2

[Посмотреть подробнее](#) [Исправить](#)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 56, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв. м - 78,1, кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, витрины, 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 3.
https://www.cian.ru/rent/commercial/322102341/

Объявлено 26 ноя, 09:32 47 просмотров, нет за сегодня

Сдается помещение свободного назначения, 186,3 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 7 На карте

Новаторская 15 мин. Новаторская 18 мин. Университет Дружбы Народов 20 мин.

Показать



10 фото

Площадь 186,3 м²

Этаж 1 из 25

543 375 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 527 000 Р

Цена за метр 35 000 Р в год

Налог НДС включен: 97 979 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 923 073-30-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

ID 43673407

Документы проверены

Фотографии (10) Описание Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 186,3 м²

Предлагается к аренде помещение свободного назначения в новом многоквартирном доме. Общая площадь - 186,3м². Расположено на 1 этаже. Две входные группы с улицы и двора. Панорамное остекление, высота потолка 4,5м. Без отделки. Высокая проходимость.

Возможное назначение

Свободное назначение

543 375 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 527 000 Р

Цена за метр 35 000 Р в год

Налог НДС включен: 97 979 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 923 073-30-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

ID 43673407

Документы проверены

Фотографии (10) Описание Расположение Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 186,3 м²

Условия аренды

Обеспечительный платеж	543 375 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	60 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	186,3 м²
Этаж	1 из 25
Количество оконных точек	2
Мощность, кВт	32
Высота потолков	4,5 м
Состояние	Требуется капитальный ремонт

543 375 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 527 000 Р

Цена за метр 35 000 Р в год

Налог НДС включен: 97 979 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 923 073-30-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

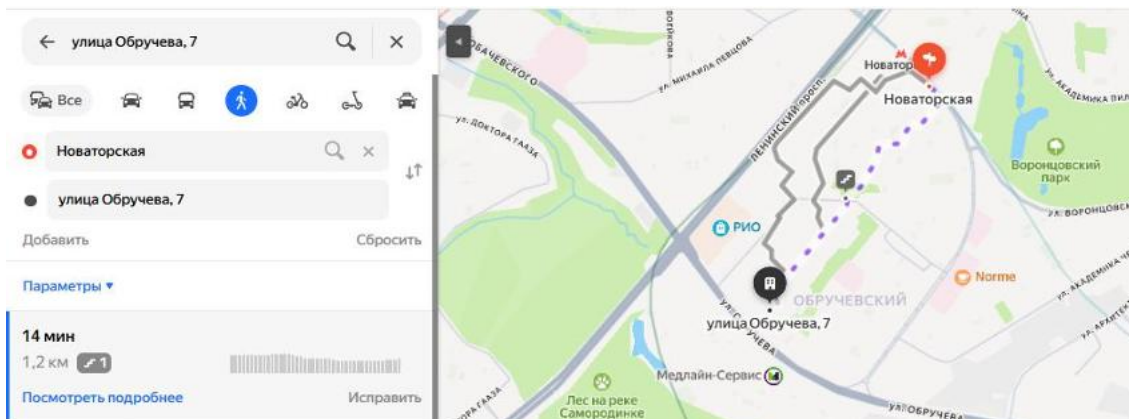
Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

ID 43673407

Документы проверены



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Обручева, 7, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж - 1-й этаж; , Площадь, кв. м - 186,3, кв.м., Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, 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

15.3 Копии документов Заказчика

Физназ публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 11.11.2024, поступившего на рассмотрение 11.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274735068				
Кадастровый номер:		77:07:0013007:22111		
Номер кадастрового квартала:		77:07:0013007		
Дата присвоения кадастрового номера:		13.01.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 77-77/012-77/012/010/2016-1375		
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1		
Площадь:		203.6		
Назначение:		Нежилое		
Наименование:		помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		20119173.78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:07:0013007:21914		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifidat: 00F0BDC1E1A023B645971E2378BEF850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Помещение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274735068				
Кадастровый номер:		77:07:0013007:22111		
Сведения о кадастровом инженер:		Курочкина Елена Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 11.12.2015		
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:		Кунавин Максим Андреевич, СНИЛС 15900847069, договор на выполнение кадастровых работ от 17.03.2021 № ВХ-8394/21, дата завершения кадастровых работ: 06.10.2021		
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получитель выписки:		Департамент городского имущества города Москвы		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifidat: 00F0BDC1E1A023B645971E2378BEF850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	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
11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274735068			
Кадастровый номер:		77:07:0013007:22111	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казенное 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 77-77/012-77/012/010/2016-1378/1 11.08.2016 12:27:14
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 77-77/012-77/012/010/2016-1375/1 11.08.2016 12:27:10
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	Заявления 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: 000F0DC181A03B6497F1E2570BEE7B0		
полное наименование должности			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия	
			Действительно: с 01.08.2024 по 30.10.2025		

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274735068			
Кадастровый номер:		77:07:0013007:22111	
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: 000F0DC181A03B6497F1E2570BEE7B0		
полное наименование должности			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия	
			Действительно: с 01.08.2024 по 30.10.2025		

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
11.11.2024г. № КУВН-001/2024-274735068			
Кадастровый номер: 77:07:0013007:22111		Номер этажа (этажей): 1	
План этажа 1-й этаж Масштаб 1:200			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F00DC181A03B6497F1E2570E7F730 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 26.10.2025	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 11.11.2024, поступившего на рассмотрение 11.11.2024, 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
11.11.2024г. № КУВН-001/2024-274735036	
Кадастровый номер:	77:07:0013007:22115
Номер кадастрового квартала:	77:07:0013007
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2016
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77/012-77/012/010/2016-1372
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1
Площадь:	273.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	27046256.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0013007:21914
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F00DC181A03B6497F1E2570E7F730 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274735036			
Кадастровый номер:		77:07:0013007:22115	
Сведения о кадастровом инженере:		Курочкина Елена Викторовна, дата заверения кадастровых работ: 11.12.2015	
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:		Кузавин Максим Андреевич, СНИЛС 15900847069, договор на выполнение кадастровых работ от 17.03.2021 № ВХ-8394/21, дата завершения кадастровых работ: 06.10.2021	
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
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: 000F00D5161A07B6497F1E2570B87B70 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.08.2024 по 26.10.2025	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
11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274735036			
Кадастровый номер:		77:07:0013007:22115	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казенное 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 77-77/012-77/012/010/2016-1374/1 11.08.2016 12:24:36
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 77-77/012-77/012/010/2016-1372/1 11.08.2016 12:24:30
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	Заявления 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: 000F0DC181A03B6497F1E2570BEE750		
полное наименование должности			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия	
			Действителен с 01.08.2024 по 30.10.2025		

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274735036			
Кадастровый номер:		77:07:0013007:22115	
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: 000F0DC181A03B6497F1E2570BEE750		
полное наименование должности			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия	
			Действителен с 01.08.2024 по 30.10.2025		

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
11.11.2024г. № КУВН-001/2024-274735036			
Кадастровый номер: 77:07:0013007:22115		Номер этажа (этажей): 1	

С Ю

План этажа
1-й этаж

Масштаб 1:200

Масштаб 1:200

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0DC3181A07B64507B1E2108BFBF30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2004 по 26.10.2025		полное наименование должности 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 № 29685

125375, Москва, ул. Тверская, д. 7
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

№ RU77182000-006061

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

жилой дом

(наименование объекта капитального строительства в соответствии

с проектной документацией)

расположенного по адресу: 119415, Москва, ул. Лобачевского, д. 6

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта

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

строительный адрес: Москва, ЗАО, район Проспект Вернадского,

проспект Вернадского, кв. 32-33, корп. 48 (ул. Лобачевского, корп. 6-1)

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	64948,1	64948,1
в том числе надземной части	куб.м	61877,2	61877,2
Общая площадь	кв.м	18012	18012
Площадь встроено-пристроенных помещений	кв.м	886,1	886,1
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	11442,4	11442,4
Количество этажей	штук	13-15- 17+тех. чердак+ тех. подп. +подвал	13-15- 17+тех. чердак+ тех. подп. +подв.
Количество секций	секций	3	3
Количество квартир - всего	штук/ кв.м	188	188
в том числе:			
1-комнатные	штук/ кв.м	33	33
2-комнатные	штук/ кв.м	110	110
3-комнатные	штук/ кв.м	41	41
4-комнатные	штук/ кв.м	4	4
более чем 4-комнатные	штук/ кв.м	-	-

PBN0016104

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU77182000-006061

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	11800,3	11800,3
Материалы фундаментов		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы стен		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы перекрытий		бетон	бетон
Материалы кровли		плоская с рулонным покрытием. утепленная	плоская с рулонным покрытием. утепленная

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта – всего:	тыс. рублей	155665,22 (в базисных ценах 2000 г.)	788136,41 (в тек. ценах февраля 2013 г.)
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	100966,13	563788,07

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

Класс энергоэффективности здания		высокий	высокий
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м площади	кВт*ч/м2	67,6	67,6
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		Минераловатные плиты т. 160мм	Минераловатные плиты т. 160мм
Заполнение световых проемов		двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах	двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах

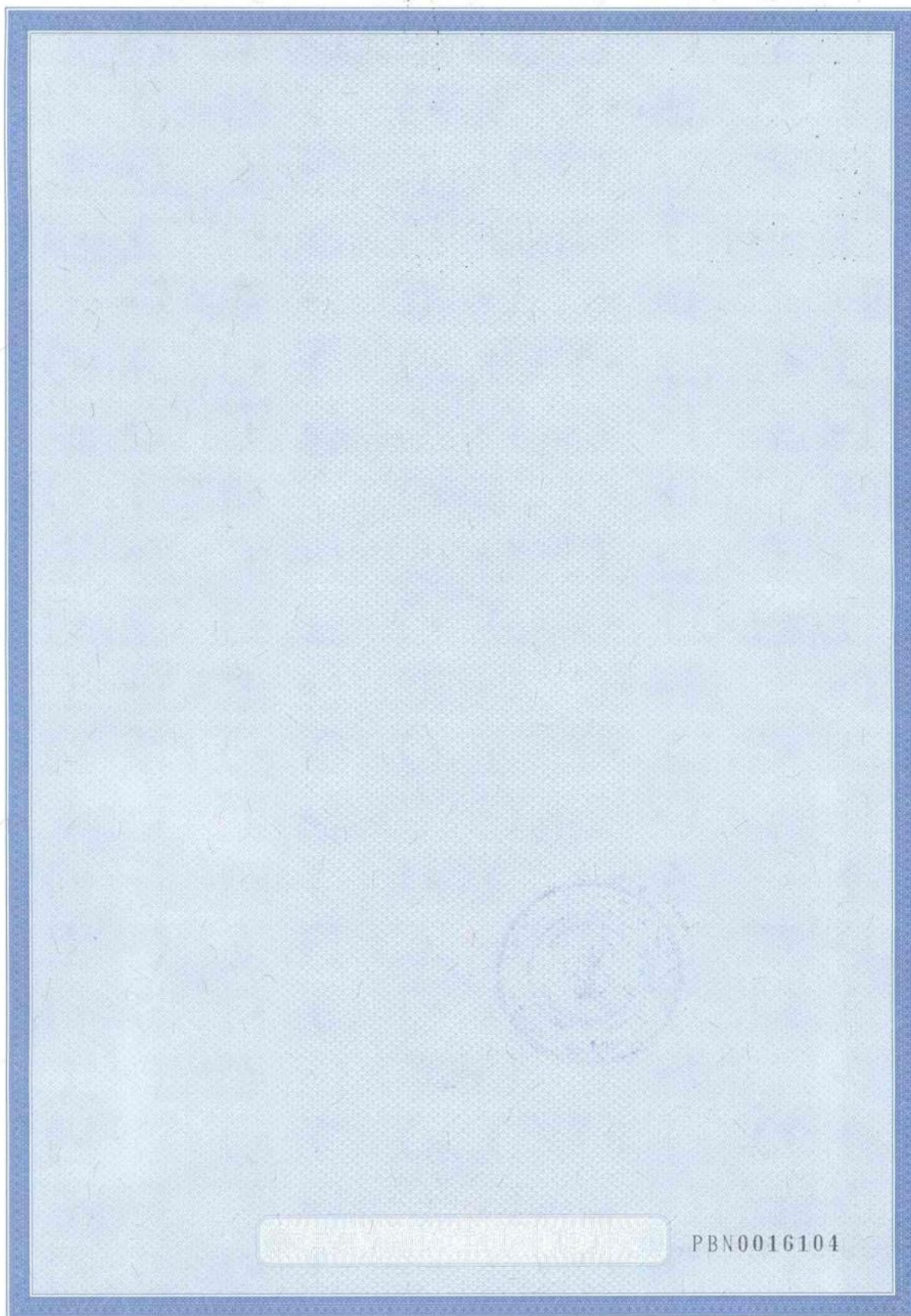
Заместитель председателя

« 31 » октября 20 14 г.

М.П.



А.Б. Пирогов



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

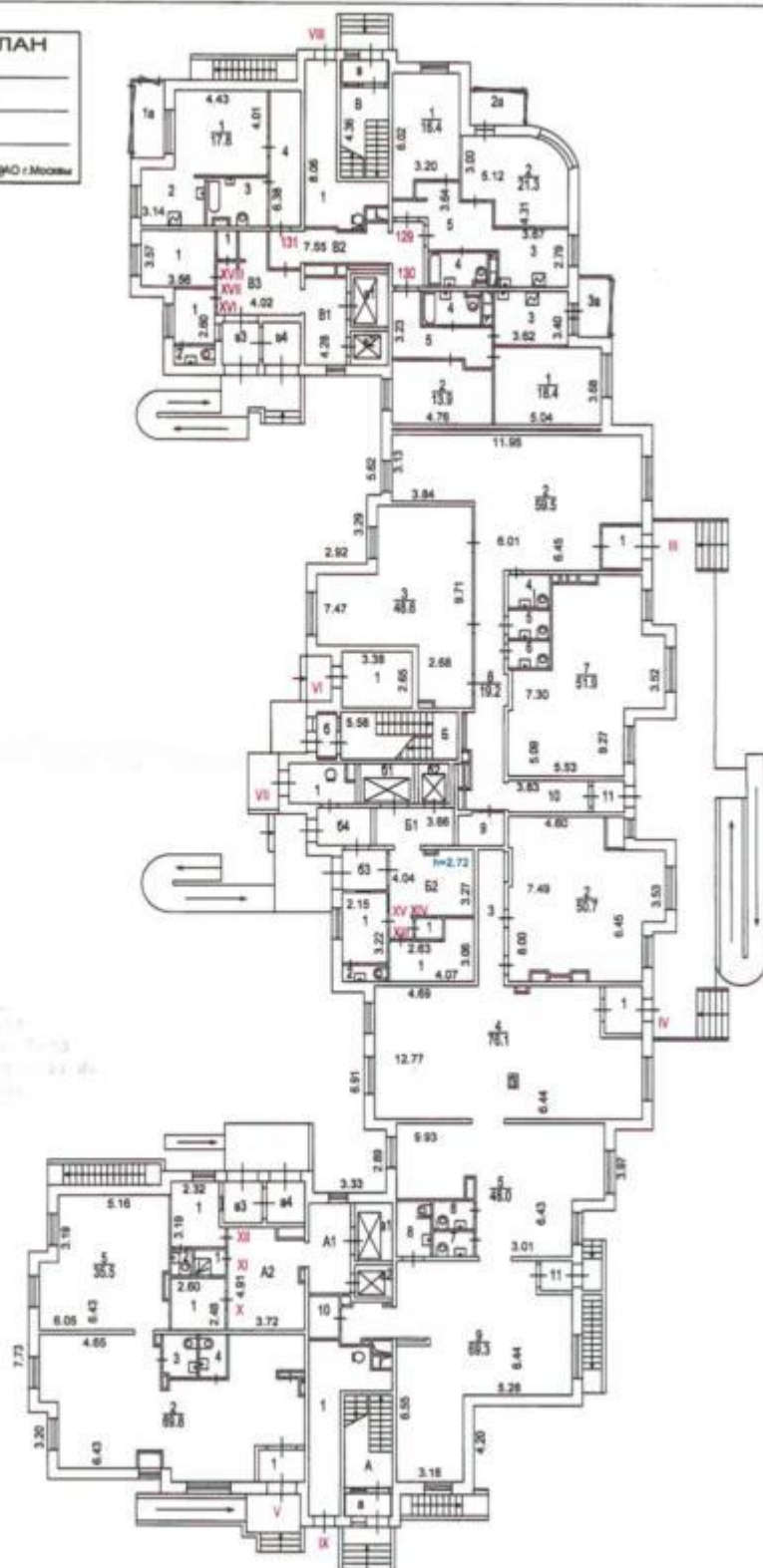
по адресу: ул. Лобачевского
домовладение по плану, кадастровый номер

домовлад. (эл.) _____ дом _____ 5
квартира (квартиры)

корпус _____ строение (сооружение) _____
участок (участки)

квартал № 2550 Западный АО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану дом. № 6 корп. _____ стр. _____	
ПОЧТОВЫЙ АДРЕС	по ул. Лобачевского Западного округа города Москвы
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС	Наименование объекта _____
	Административный округ Наименование микрорайона _____
	или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ корпус № _____ секции № _____

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 01.12.2014 г.
(дата обмера)

Экспликацию составил Солдатова В.Н. *Сол*
Проверил Овчинникова Н.А. *Овч*

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ *Зам. начальника
Профессионального ТБТИ
гос. тех. бюро Дирекция*



По адресу: ул. Лобачевского, 6

стр. 3

Помещение N III Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование: 1.12.2014

Ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Выс- ота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лдж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	3,8			3,8	б/техн		280
	2	прочее	59,5	59,5			б/техн		
	3	прочее	48,6	48,6			б/техн		
	4	санузел	3,4			3,4	б/техн		
	5	санузел	2,7			2,7	б/техн		
	6	санузел	2,6			2,6	б/техн		
	7	прочее	51,9	51,9			б/техн		
	8	коридор	19,2			19,2	б/техн		
	9	электрощитовая	3,9			3,9	б/техн		
	10	коридор	5,8			5,8	б/техн		
	11	тамбур	2,2			2,2	б/техн		
Итого по помещению			203,6	160,0	43,6				
---Нежилые помещения всего			203,6	160,0	43,6				
в т.ч. В/конкрет.техн.			203,6	160,0	43,6				

Помещение N IV Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование: 1.12.2014

Ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высо- сота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	тамбур	4,4			4,4	б/техн		280
	2	прочее	50,7	50,7			б/техн		
	3	коридор	10,3			10,3	б/техн		
	4	прочее	76,1	76,1			б/техн		
	5	прочее	48,0	48,0			б/техн		
	6	санузел	2,7			2,7	б/техн		
	7	санузел	2,8			2,8	б/техн		
	8	санузел	4,5			4,5	б/техн		
	9	прочее	69,3	69,3			б/техн		
	10	электрощитовая	2,8			2,8	б/техн		
	11	тамбур	2,1			2,1	б/техн		
Итого по помещению			273,7	244,1	29,6				
---Нежилые помещения всего			273,7	244,1	29,6				
в т.ч. Б/конкрет. техн.			273,7	244,1	29,6				

Копию экспликации на —120 стр.

Изготовил < 12 > 02 2015 года (подпись)



Проверил < 12 > 02 2015 года


(подпись)

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА МОСКВЫ



КАЗЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
УПРАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

127473, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Краснопролетарская,
д. 16, стр. 2, помещ. 1/5 Тел.: +7 (495) 505-60-80, e-mail: info@krugs.ru, krugs.ru, krugs.mos.ru
ОГРН 1037719025376, ОКПО 14241463, ИНН / КПП 7719272800 / 770701001

№ _____
на № _____ от _____

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта

по состоянию на 07.11.2025

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 1/1	77:07:0013007:22111	203,6	11 449 424,56
2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Лобачевского, дом 6, помещение 2/1	77:07:0013007:22115	273,7	15 391 490,58

Начальник управления
бухгалтерского учета и отчетности-
Главный бухгалтер

Цебенкова А.А.

Исп. Седошкина ИВ.
к.т. (495) 505-60-80 доб.344

15.4 Копии документов Оценщика

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 988/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 988/2025/СП134/765 от 17.10.2025г. (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:	Макеева Елена Юрьевна (ИНН 781618176425)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	100 000 000 (Сто 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» декабря 2025 г. по «30» ноября 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:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

М.П. Комарницкая М.И.)

«17» октября 2025г.

ЦЕНТР КОРПОРАТИВНЫХ И ПАРТНЕРСКИХ ПРОДАЖ

Г. МОСКВА

ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

Страхователь:

Макеева Елена Юрьевна

(Макеева Е.Ю.)

**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

РОСГОССТРАХ

(Фролов И.Ю.)

(подпись)

«21» ноября 2024г.

Страхователь:
ООО «Центр оценки «Аверс»
Генеральный директор

(подпись) М.П.

(Кадушкин И.Б.)

