ОТЧЕТ

№ П758-2841-А/2026

Об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б,
общей площадью 18,0 кв.м.,
кадастровый номер:
77:03:0006025:11792

Заказчик:
Департамент экономической
политики и развития города Москвы

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
22.05.2026 г.

Дата составления отчета:
03.07.2026 г.

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:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной величины стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной 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);
    - 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 г, № 611 (далее – ФСО-7);
    - правил саморегулируемой организации 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 – нежилого помещения, с кадастровым номером: 77:03:0006025:11792, общей площадью 18,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б,
по состоянию на дату оценки составляет:

Показатель	с учетом обременения сервитутом и перепланировки
Рыночная стоимость, руб. с НДС	2 091 000
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м с НДС	116 167

Оценщик: _____ Биричев М.А.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»: _____ Кадушкин И.Б.

2 Содержание

3 Основные факты и выводы ..... - 6 -
4 Основная информация из Задания на оценку ..... - 8 -
5 Сведения об оценщике и исполнителе ..... - 9 -
6 Допущения и ограничения оценки ..... - 10 -
6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата ..... - 10 -
6.2 Специальные допущения ..... - 10 -
6.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными ..... - 11 -
6.4 Прочие допущения ..... - 11 -
6.5 Ограничения оценки ..... - 14 -
7 Термины и определения, использованные в Отчете ..... - 15 -
8 Перечень использованных при проведении оценки данных ..... - 16 -
8.1 Стандарты оценки и методические рекомендации ..... - 16 -
8.2 Источники рыночной информации ..... - 16 -
8.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки - 17 -
9 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки ..... - 18 -
9.1 Описание объекта оценки ..... - 18 -
9.2 Имущественные права и обременения ..... - 24 -
9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ) ..... - 25 -
10 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов ..... - 28 -
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г. ..... - 28 -
10.2 Анализ влияния общей политической и социально- экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2026 г. ..... - 32 -
10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений ..... - 35 -
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ..... - 44 -
10.5 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки - 77 -
10.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости ..... - 78 -
11 Описание процесса оценки объекта оценки ..... - 79 -
11.1 Основные этапы процесса оценки ..... - 79 -
11.2 Выбор подходов к оценке ..... - 79 -
11.3 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке ..... - 81 -
12 Расчет стоимости помещений сравнительным подходом ..... - 83 -
12.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом ..... - 83 -
12.2 Выбор объектов-аналогов ..... - 85 -
12.3 Выбор единицы и элементов сравнения ..... - 90 -
12.4 Обоснование и расчет корректировок ..... - 90 -
12.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода ..... - 96 -
13 Расчет стоимости помещения доходным подходом ..... - 97 -
13.1 Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом ..... - 97 -
13.2 Выбор объектов-аналогов ..... - 97 -
13.3 Обоснование и расчет корректировок ..... - 103 -
13.4 Определение потенциального валового дохода (ПВД) ..... - 109 -
13.5 Определение действительного валового дохода (ДВД) ..... - 109 -
13.6 Расчет чистого операционного дохода ..... - 110 -
13.7 Расчет ставки капитализации ..... - 110 -
13.8 Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации ..... - 110 -
13.9 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода - 111 -
14 Согласование результатов оценки ..... - 112 -
15 Приложения ..... - 120 -
15.1 Аналоги по продаже помещений ..... - 120 -

15.2 Аналоги по аренде помещений ..... - 126 -
15.3 Скрины источников для расчета корректировок ..... - 132 -
15.4 Копии документов Заказчика ..... - 168 -
15.5 Копии документов Оценщика ..... - 176 -

3 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	нежилое помещение
Общая площадь объекта, кв.м.	18,0
Адрес объекта	г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б
Кадастровый номер объекта	77:03:0006025:11792
Сведения об отчете	
Дата оценки	22.05.2026
Дата осмотра	22.05.2026
Дата составления отчета	03.07.2026
Порядковый номер отчета	№ П758-2841-А/2026
Цель оценки	определение стоимости для реализации объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ
Вид определяемой стоимости	Рыночная В соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете, 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. (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.
Допущения	Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений, указанных в отчете.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Реквизиты Контракта на оценку	Государственный контракт №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г.
Задание на оценку	№П758 от 21.05.2026 г.
Заказчик оценки	Департамент экономической политики и развития города Москвы; Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13; ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

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

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб.

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход, руб.	2 340 000
Вес подхода	50%
Доходный подход, руб.	2 345 000
Вес подхода	50%
Затратный подход, руб.	не применялся
Вес подхода	0%
Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	2 343 000

Наименование	Результат по подходу, руб.
Рыночная стоимость, с учетом обременения сервитутом и перепланировки руб. (с учетом округления) с НДС	2 091 000

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Показатель	с учетом обременения сервитутом и перепланировки
Рыночная стоимость, руб. с НДС	2 091 000
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м с НДС	116 167

4 Основная информация из Задания на оценку

Объект(ы) оценки, включая права на объект оценки:	нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б, общей площадью 18,0 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0006025:11792 Оцениваемые права: право собственности. Право собственности принадлежит городу Москве. Обременение: нет.
Состав объекта оценки:	согласно документам и результатам осмотра.
Характеристики объекта оценки:	согласно документам.
Ограничения оценки:	на дату подписания задания на оценку не установлены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	не установлены.
Основание для проведения оценки:	служебное письмо от 20.05.2026 № ДГИ-218328/25-(9)-0.
Вид стоимости и предпосылки стоимости:	рыночная, в соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.
Цель оценки:	определение стоимости для реализации объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ.
Оценка производится в соответствии с актом, указанным в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта	
Дата оценки:	на дату осмотра.
Форма составления отчета об оценке:	электронный документ.
Специальные допущения и иные существенные допущения:	в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала; рыночную стоимость необходимо определить с учетом установления на объект публичного сервитута в целях обеспечения беспрепятственного доступа и/или прохода эксплуатирующих организаций для обслуживания размещенных в нем и иных помещениях технического подполья коммунальных и/или электросетевых объектов; прочие, установленные законодательством РФ об оценочной деятельности.
Приложения:	комплект документов.

Согласно ФСО IV (пункт 1) оценка объекта оценки выполняется на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки. Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/107-11-25 от 24.11.2025 г. и Задание №П758 от 21.05.2026 г.

Согласно пункту 3 ФСО IV задание должно содержать указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом – данное требование указано в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта (информация о чем содержится в таблице выше).

5 Сведения об оценщике и исполнителе

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Биричев Михаил Анатольевич
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 оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Место нахождения СРО оценщиков	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233
Реестровый номер оценщика	№0430
Дата включения оценщика в реестр	«19» апреля 2011 г.
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
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	
по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 037126-1 выдан 24.05.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия до 24.05.2027 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 организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

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.
- Предполагаемым использованием результатов оценки является реализация объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Задании на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.
- Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2 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.

6.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными

- Согласно Заданию на оценку в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала.
- Согласно Заданию на оценку рыночную стоимость необходимо определить с учетом установления на объект публичного сервитута в целях обеспечения беспрепятственного доступа и/или прохода эксплуатирующих организаций для обслуживания размещенных в нем и иных помещениях технического подполья коммунальных и/или электросетевых объектов.
- Согласно выписке из ЕГРН площадь объекта оценки составляет 18,0 кв.м. Согласно экспликации к поэтажному плану площадь объекта оценки составляет 14,4 кв.м. Различие в площадях обусловлено наличием несогласованных перепланировок. Оценщик исходит из допущения возможности согласования имеющихся перепланировок.

  Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом затрат на узаконивание перепланировок.
- Согласно данным визуального осмотра объект оценки характеризуется отсутствием санитарного оборудования. При этом, объект оценки обладает выводами канализации и водоснабжения. Согласно п.3.15 раздела 3 "Термины и определения" СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009" санузел – это санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное в обязательном порядке унитазом, умывальником, ванной или душем с возможностью размещения дополнительных приборов и оборудования. Так как объект оценки имеет возможность установки санитарного оборудования, при определении стоимости объекта оценки было сделано допущение о наличии у него санузла.

6.4 Прочие допущения

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- 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 подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- 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.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. 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 в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- 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.

- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Ни отчет в целом, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован только для целей, указанных в задании на оценку.
- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- На активных рынках коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и других городов представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, работающих по упрощенной системе налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении сделок с объектами, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». В предложениях другой группы продавцов, работающих по общей системе налогообложения (ОСН), встречается информация о том, что объект предлагается по цене «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен», «без учета НДС»).

  Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, а также анализ результатов сделок для покупателя – плательщика НДС по ОСН указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше актуальной на дату сделки ставки НДС. Согласно проведенным исследованиям можно ориентироваться на половину такого различия, т.е. номинальной ставки.[1]

  В начале 2025 г. были введены изменения в условиях обложения НДС, которые затронули субъектов, работающих по УСН, и привели к разбиению рынка на несколько ценовых сегментов, которые зависят от годового дохода продавца. Эти изменения привели и к изменению соотношений между ценами «с НДС» и «НДС не облагается».[2]

  С 01.01.2026 приняты новые размер ставки НДС (22%) для субъектов, работающих по ОСН, и лимиты годового дохода субъектов, работающих по УСН,[3] (20 млн руб., 272,5 млн руб. и 490,5 млн руб.). Возможные соотношения между ценами предложений от продавцов, работающих по разным системам налогообложения, могут быть определены по логике, применяемой ранее в 2025 году, следующим образом:[4]

  В сегменте группы «до 20 млн руб.» продавцов с «НДС не облагается» (физические лица, ИП) и «УСН» уже подняли цены на 11% от «базовой» (без НДС) цены. Поэтому для пересчета в

[1] http://sroroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf
[2] http://sroroo.ru/upload/iblock/91e/VO-01-25-small.pdf
[3] С учетом применяемого в 2026 г. индекса-дефлятора 1,09 (приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734)
[4] https://www.avg.ru/articles/category1/vnov-o-realnom-razlichii-cen-s-nds-i-nds-ne-oblagaetsya-na-kommercheskuju-nedvizhimost-na-aktivnyh-rynkah/

цену «с НДС» корректировка составит 122 / 111 = 9,9%, а при пересчете цен из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет применена обратная корректировка 111/122 = – 9,0%.

Сегмент свыше 20 до 490,5 миллионов рублей[5][6] Здесь появляются участники на УСН с пониженными ставками НДС 5% и 7%. Для целей оценки, не ограничивая общности и без заметной потери точности, можно рассматривать такие предложения как единую группу и принимать к расчётам усреднённую ставку НДС в размере 6%.

Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается», по сути, аналогичны расчетам корректировкам в сегменте «до 20 млн. руб.». Но продавцы группы «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСН. По упомянутой выше логике цена может быть поднята еще до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6% и 22%, то есть еще на 8% = (22%-6%)/2. В итоге уровень цены такого предложения по отношению к базовой цене «без НДС» составит 1,1448 = 1,06*1,08 или 114,48%. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (22%) составляет 6,6% = 122 / 114,48.

С отметками «НДС не облагается» в этом и следующем сегментах могут быть представлены предложения объектов, реализуемых при банкротстве. В этих случаях продавец аналога «НДС не облагается» не может включить в цену НДС даже по ставкам 5-7%. Но он сможет увеличить цену на величину транзакционных издержек покупателя на ОСН, связанных с задержкой возмещения НДС (2-3 месяца камеральной проверки, плюс 7-12 дней на возмещение), которые в этих ценовых сегментах становятся заметными. Величина таких издержек может быть в первом приближении оценена величиной 3% (по прогнозу ставок по депозитам юридических лиц в надежных банках – 11-13% годовых,[7] т.е. среднее значение 12%, или 3% за 3 месяца, при снижении ключевой ставки по прогнозам ЦБ РФ до 13-15% в 2026 г.[8]).

По уже принятой логике, цена может быть поднята до середины разницы между ставкой НДС 22 % и повышенным на 3 % уровнем, т. е. еще на 9,5 % = (22 % – 3 %) / 2. Итоговый уровень цены предложения по отношению к базовой цене «без НДС» составит 1,1279 = 1,03×1,095, или 112,79 %.

Поэтому корректировка для перехода от цен категории «НДС не облагается» к категории «с НДС» (22 %) составляет 8,2 % = 122 / 112,79. Корректировка при обратном переходе от цен «с НДС» к ценам «НДС не облагается» равна –7,5 % (112,79 / 122 – 1 = –0,075). Наконец, при переходе от цены ««НДС не облагается» к цене «без НДС» корректировка составляет – 11,3% (100 / 112,79 – 1 = -0,113).

Корректировка при переходе от цен «УСН 5-7 %» к ценам «НДС не облагается» составит при этом –1,5 % (112,79 / 114,48 – 1 = –0,015). При переходе от цен «УСН 5-7%» к ценам без НДС составит -12,6% (100/114,48 – 1 =0,1264).

Сегмент свыше 490,5 миллионов рублей. Компании, находящиеся на УСН при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСН, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (22%). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не отличаются с точки зрения применения корректировок.

Компании, находящиеся на УСН при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСН, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (22%). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не отличаются с точки зрения применения корректировок.

[5] С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 272,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

[6] С учетом применяемого индекса-дефлятора 1,09 лимит составит в 2026 г. 490,5 млн руб., Приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734

[7] https://finuslugi.ru/navigator/investirovat/stat_2026_dlya_investoros

[8] https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

Как и в предыдущем сегменте при переходе от цен объектов, реализуемых при банкротстве «НДС не облагается», к ценам «с НДС» (22%) корректировка составляет 8,2 % = 122 / 112,79; а к ценам «без НДС» -11,3% (100 /112,79 -1).

- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.

6.5 Ограничения оценки

Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.

7 Термины и определения, 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

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки[9]:

Таблица 3. 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			
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ			

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

8.2 Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными 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 (ФСГС) - https://rosstat.gov.ru/;
- Центральный Банк России (ЦБР) - http://www.cbr.ru;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы - https://www.mos.ru/depr/;
- Мосгорстат - http://moscow.gks.ru;
- https://investmoscow.ru;

[9] 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://www.restate.ru;
- http://www.cian.ru;
- http://statrielt.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 несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчету приложены соответствующие распечатки интернет-страниц, с которых была использована информация.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости 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;
- Экспликация;
- Поэтажный план;
- Справка БТИ о состоянии здания.

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям пп. 10, 13 ФСО III (использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности) и хранятся в архиве у Исполнителя. Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

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), и достаточной (т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки).

9 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

9.1 Описание объекта оценки

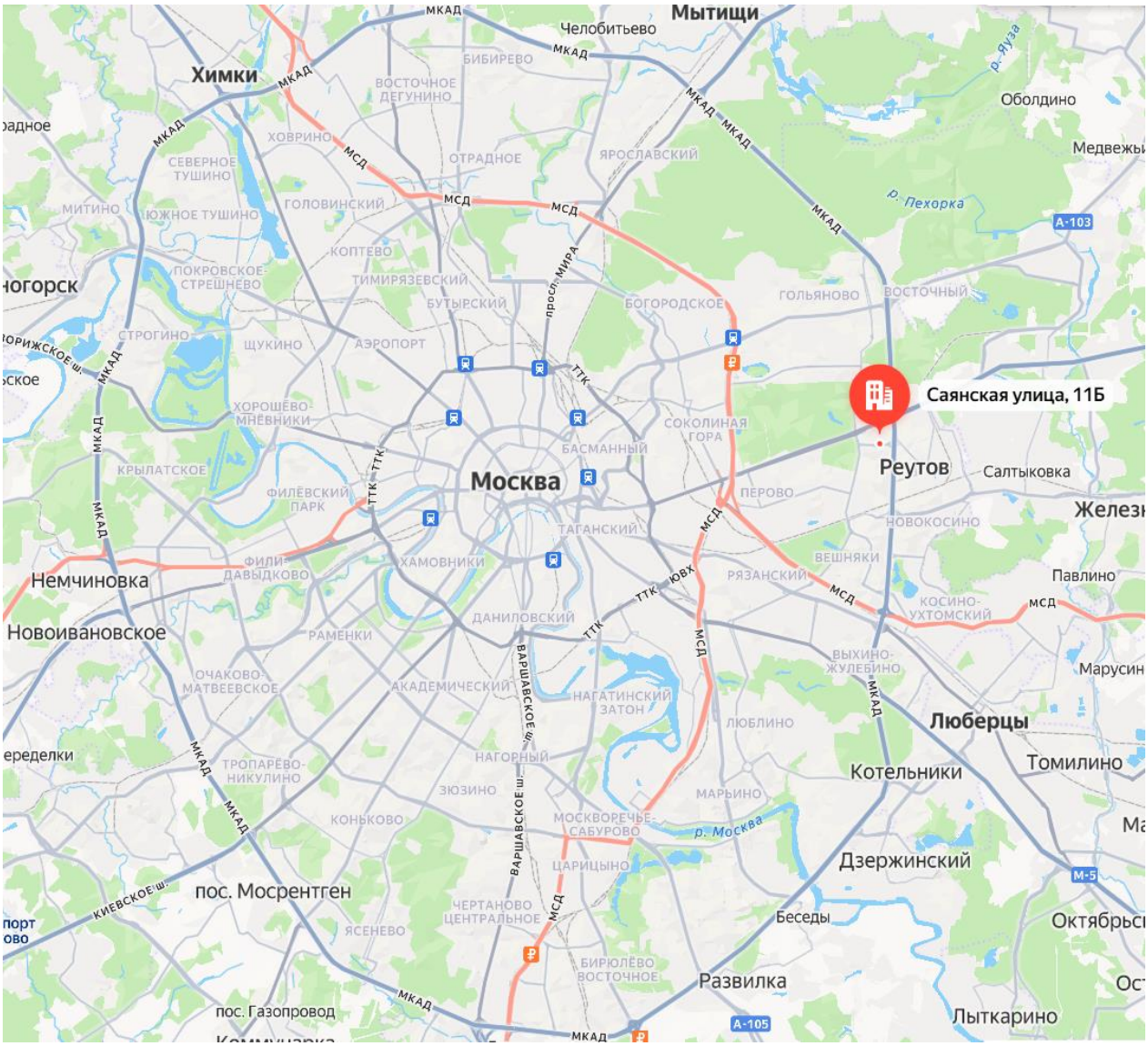
Объектом оценки является нежилое помещение, кадастровый номер 77:03:0006025:11792, общей площадью 18,0 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б.
В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта[10]

Наименование	Описание, показатель
Тип объекта	нежилое помещение
Адрес	г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б
Кадастровый номер объекта оценки	77:03:0006025:11792
Кадастровая стоимость, руб.	400 948,74
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Наличие обременений	Рыночную стоимость необходимо определить с учетом установления на объект публичного сервитута в целях обеспечения беспрепятственного доступа и/или прохода эксплуатирующих организаций для обслуживания размещенных в нем и иных помещениях технического подполья коммунальных и/или электросетевых объектов.
Административный округ	Восточный административный округ
Зона расположения	ЧТК-МКАД
Муниципальный район	Ивановское
Станция метро	Новогиреево
Расстояние до метро, м	2950
Время в пути до метро (диапазон)	В транспортной доступности
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора
Наличие парковки	стихийная
Тип здания	Нежилое
Количество этажей в здании	3
Подземных этажей	1
Год постройки	1990
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	панельные
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется
Тип входа	Общий
Площадь кв. м	18,0

[10] На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 8.3.

Наименование	Описание, показатель
Диапазон площади, кв. м	<50
Наличие окон и их размер	Нет окон
Высота потолков, м	2,68
Этаж	Техническое подполье № 0
Наличие санузла	Есть[11]
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт
Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки	Имеется: электроснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализация, водопровод
Дополнительная информация по оцениваемому помещению	Отсутствует



[11] Согласно данным визуального осмотра объект оценки характеризуется отсутствием санитарного оборудования. При этом, объект оценки обладает выводами канализации и водоснабжения. Согласно п.3.15 раздела 3 "Термины и определения" СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009" санузел – это санитарно-гигиеническое помещение, оборудованное в обязательном порядке унитазом, умывальником, ванной или душем с возможностью размещения дополнительных приборов и оборудования. Так как объект оценки имеет возможность установки санитарного оборудования, при определении стоимости объекта оценки было сделано допущение о наличии у него санузла.

Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

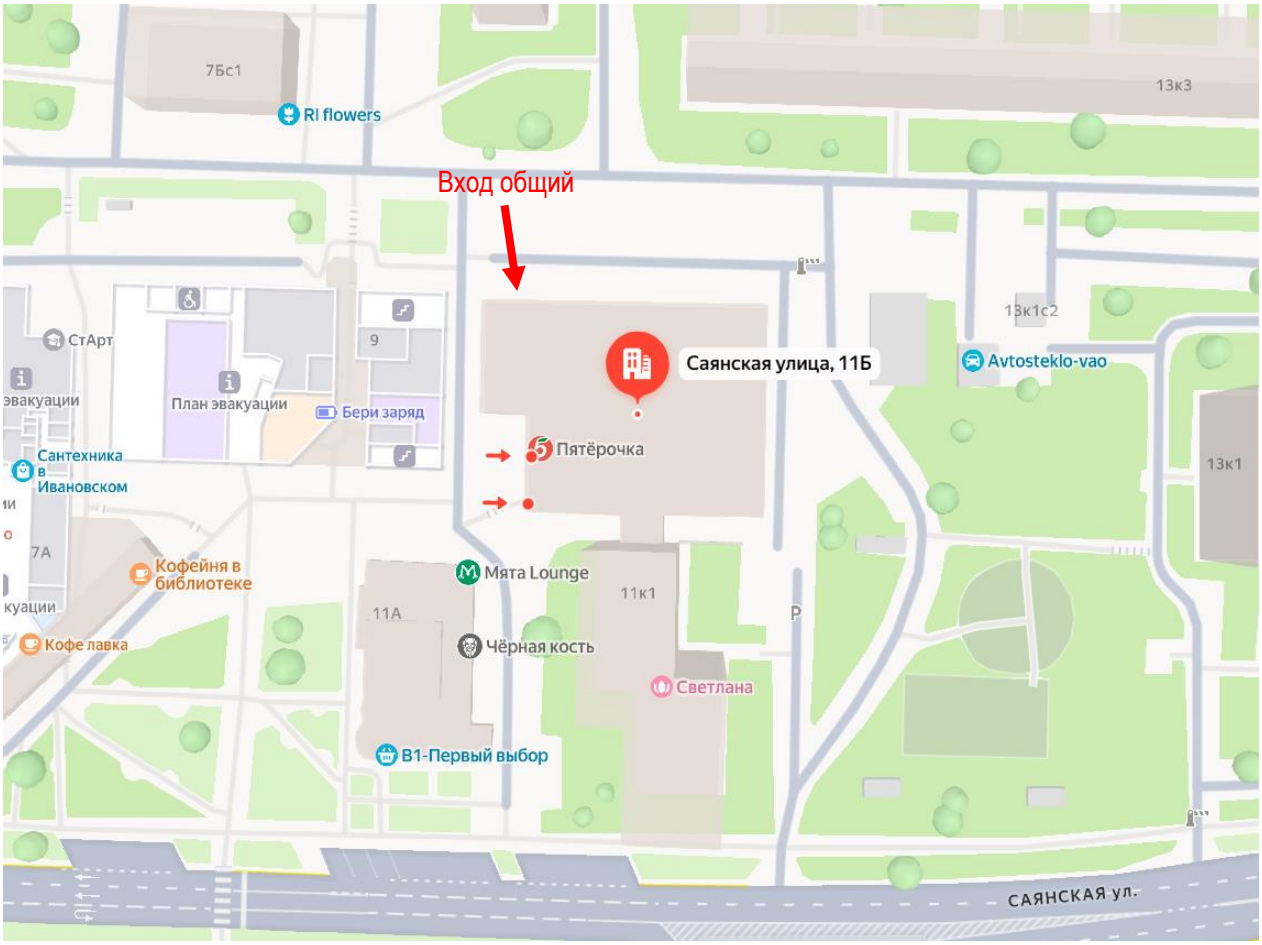


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

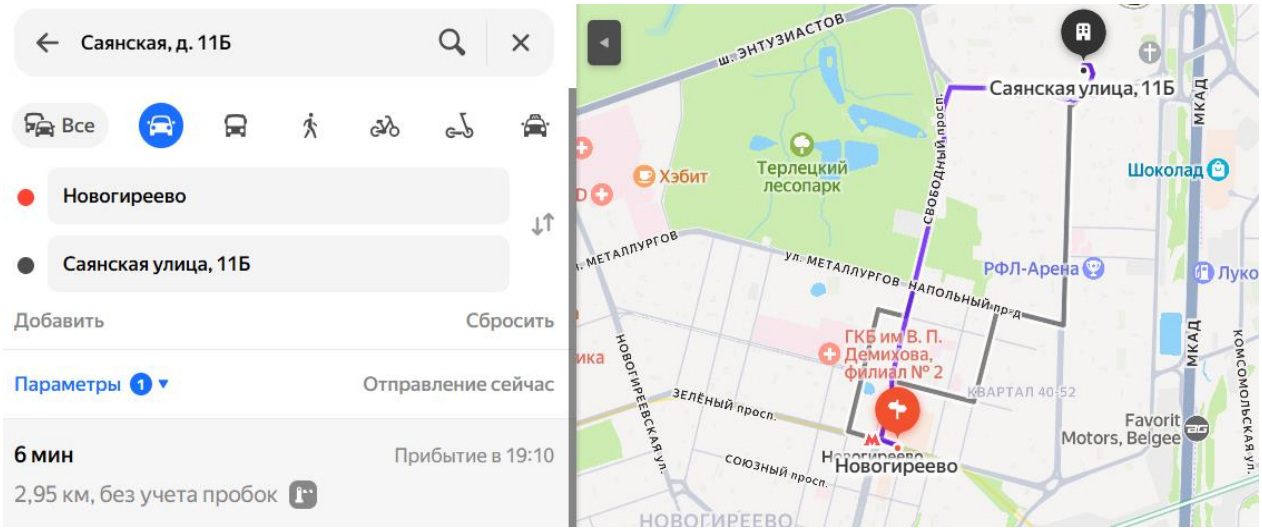


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

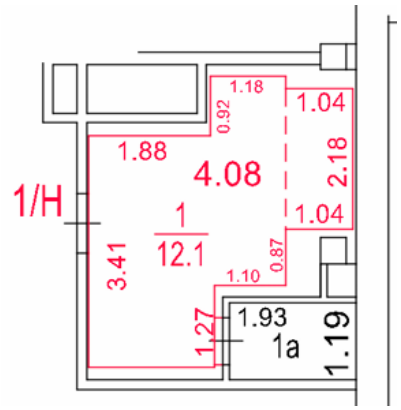


Рисунок 4. Поэтажный план объекта оценки

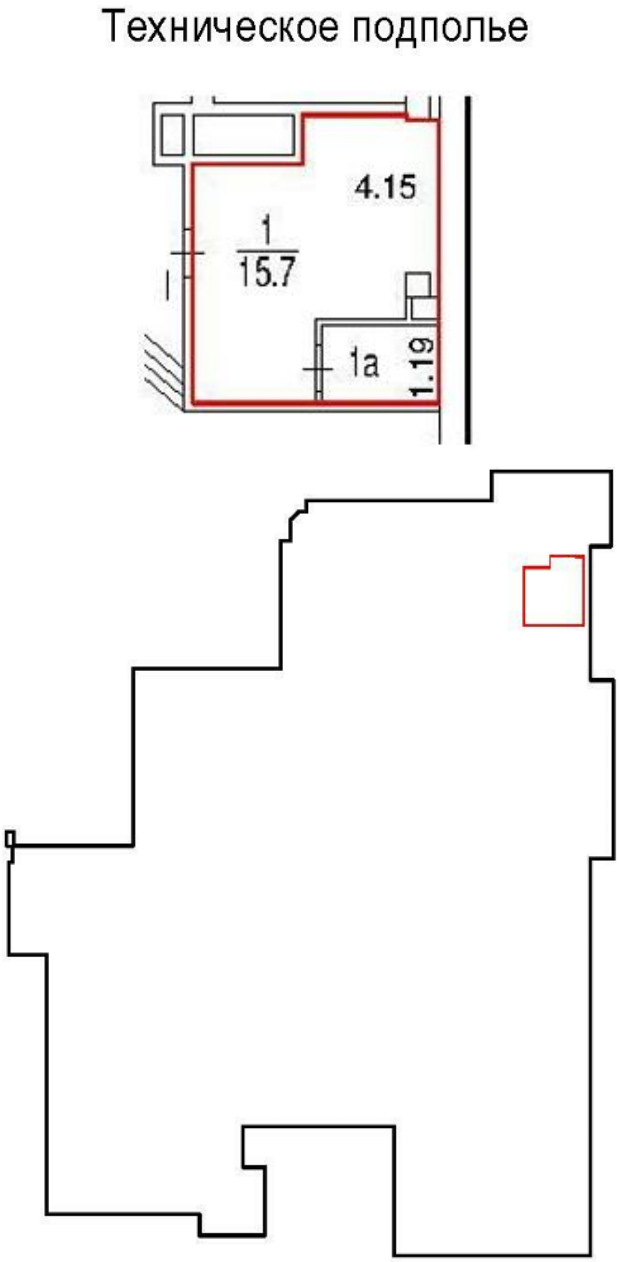


Рисунок 5. Схема РЕОН объекта оценки[12]

[12] Помещения объекта оценки выделены красным

Фото объекта оценки

Вид с улицы

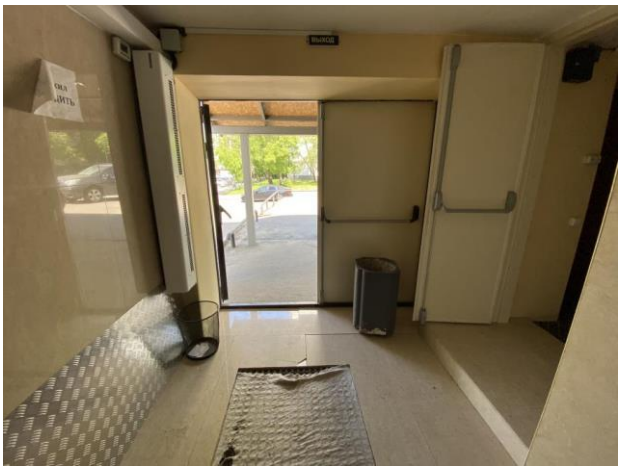





Общая входная группа




Помещения общего пользования








Помещения объекта оценки








9.2 Имущественные права и обременения

Права на Объект оценки

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.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 5 Юридическое описание[13]

Наименование	Описание, показатель
Наименование объекта	нежилое помещение
Адрес	г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б
Кадастровый номер объекта оценки	77:03:0006025:11792
Площадь кв. м	18
Правообладатель объекта оценки	г. Москва
Вид права	собственность
Номер и дата государственной регистрации права	77:03:0006025:11792-77/003/2018-1 от 16.04.2018 г.
Обременения (ограничения) права	Рыночную стоимость необходимо определить с учетом установления на объект публичного сервитута в целях обеспечения беспрепятственного доступа и/или прохода эксплуатирующих организаций для обслуживания размещенных в нем и иных помещениях технического подполья коммунальных и/или электросетевых объектов.

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости определяет корректную оценку объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. VI, п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно. Таким образом, при определении варианта НЭИ объектов недвижимости используются четыре основных критерия:

- **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.

Согласно ФСО №7 п.15, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Юридическая допустимость

Согласно предоставленным документам, оцениваемый объект недвижимости зарегистрирован как нежилой, поэтому жилое использование объекта является неправомочным и далее не рассматривается.

Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме (где расположен объект оценки) предназначены только для ведения коммерческой, административной, общественной и другой деятельности и не могут использоваться для временного или постоянного проживания граждан. Как правило, в них располагаются магазины, аптеки, салоны красоты, офисы, медицинские учреждения, детские сады, предприятия коммунально-бытовой сферы и т.д.

Деятельность в подобном нежилом помещении строго ограничена противопожарными, санитарными и градостроительными нормами и не должна приводить к загрязнению воздуха и территории жилой застройки, превышению допустимого уровня шума, а также создавать угрозу жизни или здоровью жильцов дома. В частности, закон запрещает размещать в жилых домах магазины по продаже москательно-химических товаров, взрывоопасных веществ и материалов, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел.

Ранжирование вариантов использования объекта нежилого фонда в порядке убывания доходности может быть представлено, согласно сложившейся рыночной практике, следующим образом:

1. торговая недвижимость;
2. помещения «свободного назначения» (сфера услуг, посещаемый офис и т.п.);
3. офисная недвижимость;
4. помещения производственно-складского назначения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся помещений.

Оцениваемый объект нежилого фонда представляет собой часть эксплуатируемого объекта капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

Помещение расположено в подвале, имеет общий вход, имеет преимущественно кабинетную планировку, достаточную высоту потолков – 2,68 м, окон нет. Физические характеристики объекта не накладывают ограничений на его торгово-сервисное использование, при этом затрудняет использование помещений под производственно-складскую функцию (отсутствие условий для погрузочно-разгрузочных работ, неоптимальная планировка). Офисное использование подвальных помещений не предусмотрено строительными правилами (СП 118.13330.2012).

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

С учетом существующего спроса на продажу и аренду объектов нежилого назначения, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи в аренду оцениваемого недвижимого имущества по ставке, покрывающей расходы на его содержание. Следовательно, Оценщик делает вывод о том, что финансово оправданным для собственника объекта оценки будет его использование под любую коммерческую функцию.

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.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные.

Правовые, объемно-планировочные и конструктивные характеристики объекта оценки позволяют использовать его в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта оценки по критерию максимизации дохода от его эксплуатации приведен в таблице ниже.

Анализу были подвержены четыре функции использования – офисное, торговое, ПСН и производство – склад.

Помещения свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без определенной специализации. Под ними обычно понимают небольшие отдельно стоящие здания или же их части, которые можно использовать в различных целях - например, под офис, кафе или магазин. Под ПСН часто понимаются нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах.[14]. В каждом отдельном случае у помещения свободного назначения будет свое НЭИ, например, подвальное помещение с отдельным входом с оживленной улицы будет наиболее эффективно использоваться в качестве торгового, а такое же помещение со входом со двора или в глубине квартала, в лучшем случае, может быть использовано для сферы услуг или посещаемого офиса**,** в худшем – в качестве склада. Для каждого вида НЭИ к помещению предъявляться индивидуальные требования.

Продавцы на рынке Москвы чаще всего позиционируют коммерческие помещения именно как объекты свободного назначения для привлечения наибольшего числа покупателей. В универсальности заключается главное преимущество помещений свободного назначения. Однако максимально возможная продуктивность (НЭИ) определятся индивидуальными характеристиками местоположения помещения, его объемно-планировочными и конструктивными решениями.

Оцениваемое помещение находится в подвале. В таких условиях торговая функция, в большинстве случаев, не может реализовать свой доходный потенциал и уступает по доходности функциям сферы услуг или посещаемым офисам, т.е. тем функциям, которые в настоящем отчет объединятся под названием «ПСН». С другой стороны, доходность этих видов использования заведомо выше, чем доходность производственного или складского использования оцениваемого помещения.

Таблица 6. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании			**НЭИ**	

Вывод: на основании проведенного анализа, учитывая планировочные и конструктивные решения, а также характеристики местоположения объекта, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование под помещение свободного назначения (ПСН).

[14] Источник информации: Лейфер Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

10 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

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 7. 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 собственным 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.

Политическая ситуация в России

21.02.2022 Путин объявил о признании суверенитета ДНР и ЛНР, было принято решение об использовании российских войск за пределами страны. 23.02.2022 главы ДНР и ЛНР обратились за защитой к руководству РФ, 24.02.2022 Путин объявил о начале СВО на территории Донбасса.

Данное решение привело к введению экономических и политических санкций, закрытие или продажу местному менеджменту дочерних обществ, филиалов и представительств иностранных компаний, обсуждению запрета на приобретение российских энергоносителей и товаров, и, как следствие, к падению на фондовых рынках. На текущий момент СВО не завершена.

Прогнозы

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

Таблица 8. Прогнозные макроэкономические показатели

Источник	2026	2027	2028	2029	Источник информации
Инфляция (%, г/г) (медианное значение)	**5,90%**	**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 10 — 14 апреля 2026 года)	5,50%	4,40%	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/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html
Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год	**14,10%**	**10,70%**	**9,0%**	**-**	**-**
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	14,10%	10,70%	9,0%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
ВВП (%, г/г) (медианное значение)	**1,10%**	**1,50%**	**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 10 — 14 апреля 2026 года)	1,00%	1,50%	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/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html
Номинальная зарплата (%, г/г) (медианное значение)	**9,0%**	**7,8%**	**7,0%**	-	-
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	9,0%	7,8%	7,0%	-	http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
Руб./долл. (медианное значение)	**86,7**	**92,4**	**98,2**	-	-
Банк России (по результатам опроса 10 — 14 апреля 2026 года)	81,2	89,0	96,3	-	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/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html

По итогам заседания 24 апреля 2026 года[15] *Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 14,50% годовых.*

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

[15] 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

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 с марта 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.

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 долевые 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 среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период.

Источник: Банк России.

26 сентября 2025 года Министерство экономического развития РФ[16] опубликовало Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов.

Таблица 9. 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

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:

- По состоянию на дату оценки финансовые рынки в России испытывают влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается высокий уровень ключевой ставки,

[16] 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

повышенные 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.

- 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

Общая информация, характеризующая регион:

Показатель	Значение
Наименование субъекта	г. 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 10. 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 собственным 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.

Реальные денежные доходы за IV квартал 2025 г. повысились на 7,9% по сравнению с IV кварталом 2024 г.

Вывод: влияние на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

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 офисно-торгового назначения и сходных объектов[17].

Таблица 11. Классификация объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Высококлассные 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 предпочтении 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, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
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.

17 Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А., Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	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 обшей площадью более 3500 кв. м
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ street retail) - разновидность торговом 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 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-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, Воронежская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активным 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-Невскии проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул.Садовая, Воронежский проспект
5	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.
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

В результате анализа количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект (объекты) относится к сегменту ПСН (помещений свободного назначения).

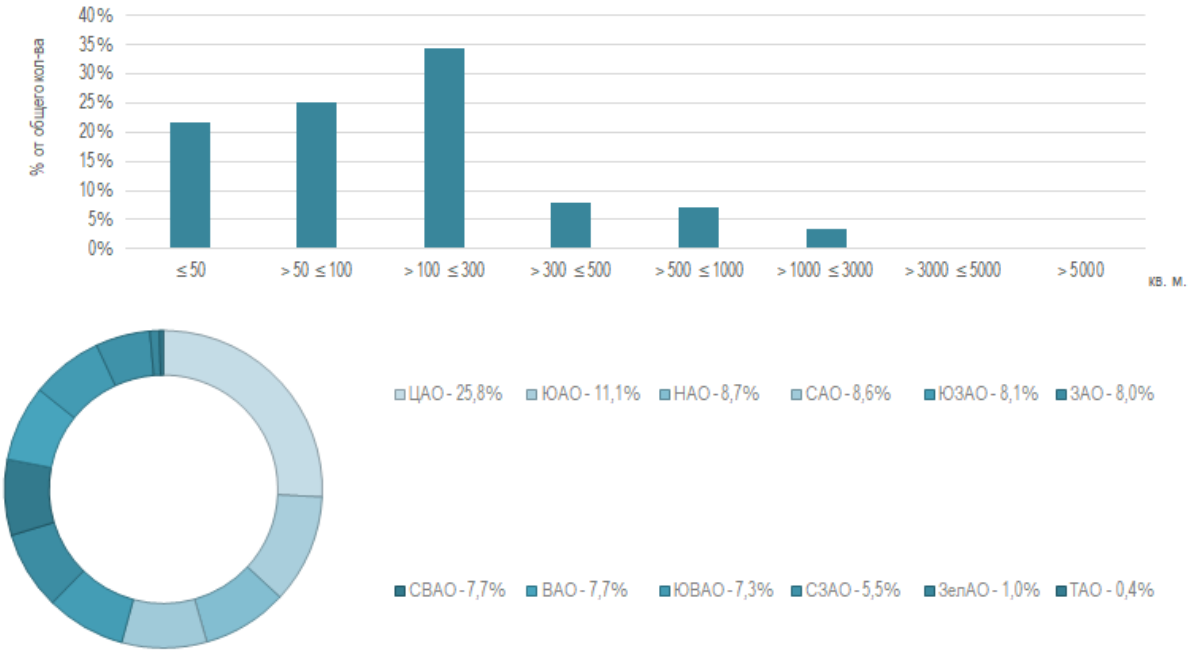
10.3.2Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения, 1 квартал 2026 г. [18]

10.3.2.1 Рынок аренды

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на портале ЦИАН. Максимальный объем предложений по аренде объектов свободного назначения в Москве в рассматриваемый период составил 10 678 ед. Объем выборки для анализа – порядка 2 653,97 тыс. кв. м.

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.

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



[18] https://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/, https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/

Рисунок 6. 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 12. 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 13. 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
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

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Медианное значение	Средневзвешенное значение
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 соответствие с проектируемыми границами)*				

Таблица 14. 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»*				

10.3.2.2Рынок 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.

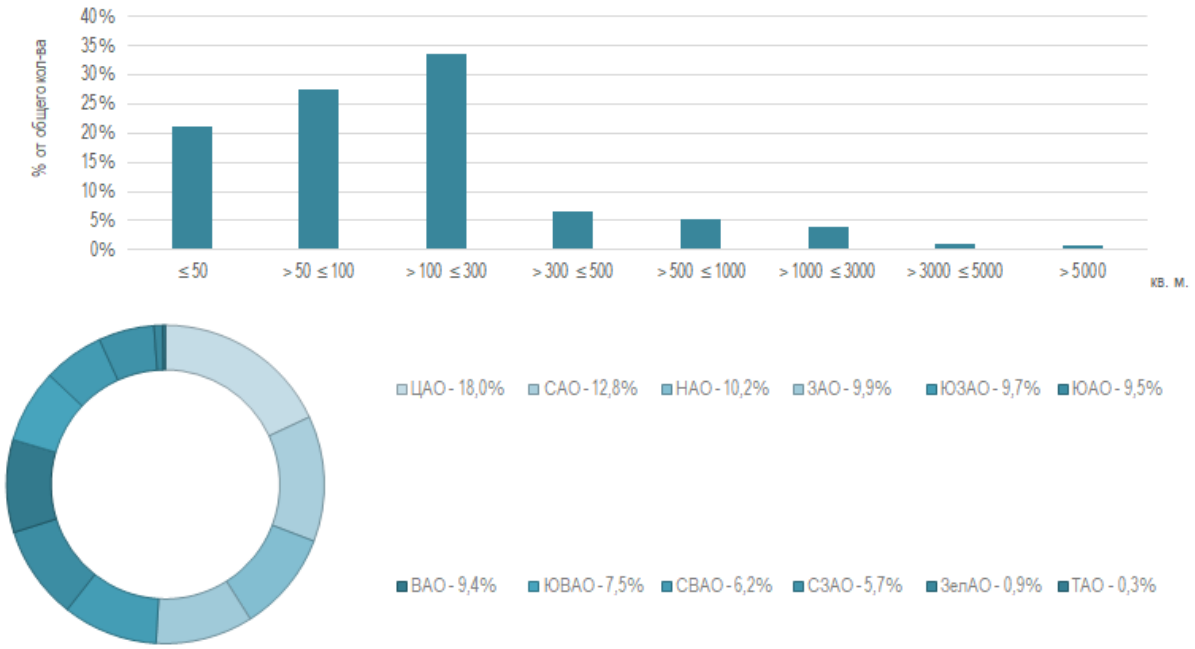


Рисунок 7. Структура предложения по площади и локациям

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 назначениям 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 15. 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 16. 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
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

Административный округ	Минимальная цена	Максимальная цена	Медианная цена	Средневзвешенная цена
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 соответствие с проектируемыми границами)*				

Таблица 17. 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»*				

10.3.2.3Основные выводы[19]

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

[19] https://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/, https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija/

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 продолжат расти.

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи, снижение цены в процессе торгов;
- изменения цен за период между датами сделки и оценки;
- вид использования (зонирование);
- месторасположение;
- физические характеристики;

- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

В соответствии со Справочником оценщика и судебного эксперта-2025 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочником оценщика и судебного эксперта-2025 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 18. Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости

Наименование фактора	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Низкоклассные офисы (офисы классов С и ниже)	Объекты свободного назначения	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Местоположение	35%	35%	32%	26%
Общая площадь (фактор масштаба)	7%	9%	8%	9%
Состояние отделки	7%	7%	6%	-
Расположение относительно «красной линии»	6%	6%	8%	-
Физическое состояние объекта	6%	6%	5%	-
Близость к остановкам общественного транспорта/ метро	5%	6%	6%	-
Этаж расположения	4%	4%	5%	-
Тип парковки	4%	3%	3%	-
Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	4%	4%	4%	-
Наличие отдельного входа	4%	4%	5%	-
Возраст здания	4%	3%	3%	-
Материал стен	3%	3%	3%	-
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	3%	3%	3%	-
Тип планировки	3%	3%	3%	-
Наличие охраны	3%	2%	3%	-
Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	2%	2%	3%	-
Рентабельность бизнеса	-	-	-	19%
Уровень загрузки	-	-	-	16%
Клиентская база	-	-	-	10%
Престижность (класс, звездность)	-	-	-	10%
Уровень операционных расходов	-	-	-	10%

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://zdanie.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 торга 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 относительно цены предложения (в результате торга).

Для определения диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9, ABN Group, в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость», а также «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., которые приведены ниже.

Для помещений свободного назначения (ПСН)[20] скидка на торг может быть определена как средняя величина между офисными и торговыми объектами, за исключением данных по Справочнику оценщика 2025 Л.А.Лейфера, по которому имеются данные по помещениям свободного назначения.

[20] Под ПСН здесь и далее понимаются помещения с функциями сферы обслуживания, посещаемых офисов и т.п.

Таблица 19. Корректировка на торг

Источник	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9, ABN Group		Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025 года «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А	
Назначение	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы	14,22%	14,16%	9,00%	7,60%
Торговые	12,10%	11,95%	9,60%	8,20%
ПСН	12,07%	12,36%	9,30%	8,40%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
Функция		Продажа		Аренда
Офисы		11,60%		10,90%
Торговые		10,90%		10,10%
ПСН		10,70%		10,40%

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- 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 оживленных улиц.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Корректировки приведены ниже. Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9[21].

[21] https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

Таблица 20. Значения корректировок на местоположение (для цен и ставок аренды офисных объектов)

Объект оценки\Объект аналог	Внутри БК	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД до 10 км	за МКАД более 10 км
Внутри БК	0,00%	10,00%	21,10%	33,20%	47,70%	63,90%	80,50%
БК-СК	-9,10%	0,00%	10,00%	21,00%	34,30%	49,00%	64,10%
СК-ТТК	-17,40%	-9,10%	0,00%	10,00%	22,00%	35,40%	49,10%
ТТК-ЧТК	-24,90%	-17,40%	-9,10%	0,00%	10,90%	23,10%	35,60%
ЧТК-МКАД	-32,30%	-25,50%	-18,00%	-9,90%	0,00%	11,00%	22,20%
за МКАД до 10 км	-39,00%	-32,90%	-26,20%	-18,80%	-9,90%	0,00%	10,10%
за МКАД более 10 км	-44,60%	-39,10%	-32,90%	-26,20%	-18,20%	-9,20%	0,00%

Таблица 21. Значения корректировок на местоположение (для цен и ставок аренды торговых объектов)

Объект оценки\Объект аналог	Внутри БК	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД до 10 км	за МКАД более 10 км
Внутри БК	0,00%	9,90%	22,00%	35,10%	47,10%	61,30%	78,60%
БК-СК	-9,00%	0,00%	11,00%	23,00%	33,80%	46,80%	62,50%
СК-ТТК	-18,00%	-9,90%	0,00%	10,80%	20,60%	32,30%	46,40%
ТТК-ЧТК	-26,00%	-18,70%	-9,80%	0,00%	8,80%	19,40%	32,10%
ЧТК-МКАД	-32,00%	-25,30%	-17,10%	-8,10%	0,00%	9,70%	21,40%
за МКАД до 10 км	-38,00%	-31,90%	-24,40%	-16,20%	-8,80%	0,00%	10,70%
за МКАД более 10 км	-44,00%	-38,50%	-31,70%	-24,30%	-17,60%	-9,70%	0,00%

Таблица 22. Значения корректировок на местоположение (для цен и ставок аренды объектов свободного назначения, ПСН)

Объект оценки\Объект аналог	Внутри БК	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД до 10 км	за МКАД более 10 км
Внутри БК	0,00%	10,00%	21,10%	33,20%	46,40%	61,00%	77,30%
БК-СК	-9,10%	0,00%	10,00%	21,00%	33,10%	46,40%	61,20%
СК-ТТК	-17,40%	-9,10%	0,00%	10,00%	20,90%	33,00%	46,50%
ТТК-ЧТК	-24,90%	-17,40%	-9,10%	0,00%	10,00%	20,90%	33,20%
ЧТК-МКАД	-31,70%	-24,90%	-17,30%	-9,10%	0,00%	10,00%	21,10%
за МКАД до 10 км	-37,90%	-31,70%	-24,80%	-17,30%	-9,10%	0,00%	10,10%
за МКАД более 10 км	-43,60%	-38,00%	-31,70%	-24,90%	-17,40%	-9,20%	0,00%

В случае необходимости, корректировка рассчитывается путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон Московского региона.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости. Если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга, необходимость в корректировке на местоположение не возникает.

Согласно мнениям аналитиков рынка (консультации со специалистами консалтинговых организаций, см. таблицу ниже) в отдельных случаях местоположение можно признать сопоставимым и весьма схожим при удаленности объектов до 3 км. При этом корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах. Подобного рода ситуации возникают в тех случаях, когда объекты недвижимости расположены вблизи границ административных округов или ценовых зон.

Таблица 23. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование организации	ФИО агента	Опыт работы	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
ООО «НЭКСО онлайн»	Пирушин В.А.	более 20 лет	+7 (812) 334-85-06	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
Консалтинговое агентство «СИТИ ПРОФИТ»	Щербаков В.В.	более 15 лет	+7 (812) 964-94-99	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
Компания NF Group	Шалаева С.В.	более 20 лет	+7 (812) 363-22-22	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты https://yandex.ru/maps/. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Корректировка применена на основе данных ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9[22]. Зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

Таблица 24. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды торговой функции), в %

Торговое	Зона прямой видимости	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	0,00%	18,00%	29,00%	39,00%	47,00%
до 5 минут пешком	-15,00%	0,00%	9,00%	18,00%	25,00%
5-10 минут пешком	-22,00%	-8,00%	0,00%	8,00%	14,00%
10-15 минут пешком	-28,00%	-15,00%	-7,00%	0,00%	6,00%
в транспортной доступности	-32,00%	-20,00%	-13,00%	-6,00%	0,00%

Таблица 25. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды офисной функции), в %

Офисное	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
до 5 минут пешком	0,00%	11,00%	22,00%	32,00%
5-10 минут пешком	-10,00%	0,00%	10,00%	19,00%

[22] https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov, https://disk.yandex.ru/i/LmDOa5QTrvDVnA

Офисное	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
10-15 минут пешком	-18,00%	-9,00%	0,00%	8,00%
в транспортной доступности	-24,00%	-16,00%	-7,00%	0,00%

Таблица 26. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды ПСН), в %

ОО/ОА	зона прямой видимости (менее 100 м)	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
зона прямой видимости (менее 100 м)	0,00%	22,00%	38,00%	54,00%	67,00%
до 5 минут пешком	-18,00%	0,00%	13,00%	27,00%	37,00%
5-10 минут пешком	-27,00%	-12,00%	0,00%	12,00%	21,00%
10-15 минут пешком	-35,00%	-21,00%	-11,00%	0,00%	8,00%
в транспортной доступности	-40,00%	-27,00%	-17,00%	-7,00%	0,00%

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.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., а также «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., которые приведены далее:

Таблица 27. Значение корректировки на красную линию для офисных, торговых и свободного назначения объектов (для цен продаж)

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,83	0,97
Отношение удельной цены/удельной ставки аренды объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии[23]	0,91	0,86	0,96

Таблица 28. Значение корректировки на красную линию для офисных, торговых и свободного назначения объектов (для ставок аренды)

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91	0,94

23 Среднее между торговыми и офисными объектами

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,88	0,97
Отношение удельной цены/удельной ставки аренды объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии[24]	0,925	0,895	0,955

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 обширная[25]. Для введения корректировки на значимость красной линии в рамках города Оценщик укрупнил приведенные в СП42.13330.2011 классификации дорог и улиц:

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

К магистральным улицам[26] 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 значения[27]:

Таблица 29. Характеристики магистральной улицы

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

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

24 Среднее между торговыми и офисными объектами

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

26https://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

27https://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

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.

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

Таблица 30. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для цен продаж торговых объектов)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	5,30%	8,70%
Первая линия второстепенной улицы	-5,00%	0,00%	3,30%
Внутриквартально/вход со двора	-8,00%	-3,20%	0,00%

Таблица 31. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для цен продаж офисных объектов)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	3,10%	11,10%
Первая линия второстепенной улицы	-3,00%	0,00%	7,80%
Внутриквартально/вход со двора	-10,00%	-7,20%	0,00%

Таблица 32. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для цен продаж ПСН - объектов)[28]

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	4,20%	9,90%
Первая линия второстепенной улицы	-4,00%	0,00%	5,50%
Внутриквартально/вход со двора	-9,00%	-5,20%	0,00%

Таблица 33. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для ставок аренды торговых объектов)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	6,40%	8,70%
Первая линия второстепенной улицы	-6,00%	0,00%	2,20%

[28] Выведено как среднее между торговой и офисной функцией (см.таблицы выше)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Внутриквартально/вход со двора	-8,00%	-2,10%	0,00%

Таблица 34. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для ставок аренды офисных объектов)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	3,10%	7,50%
Первая линия второстепенной улицы	-3,00%	0,00%	4,30%
Внутриквартально/вход со двора	-7,00%	-4,10%	0,00%

Таблица 35. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для ставок аренды ПСН-объектов)[29]

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	4,70%	8,10%
Первая линия второстепенной улицы	-4,50%	0,00%	3,20%
Внутриквартально/вход со двора	-7,50%	-3,10%	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 г., издание 9.

Таблица 36. Корректировка на площадь для цен продаж офисных объектов

Площадь, кв.м	Объект-аналог						
Объект оценки	<50	50-100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10 000	более 10000
<50	0,00%	11,00%	27,00%	43,00%	59,00%	79,00%	96,00%
50-100	-10,00%	0,00%	14,00%	28,00%	43,00%	60,00%	76,00%
100-300	-21,00%	-12,00%	0,00%	12,00%	25,00%	40,00%	55,00%
300-1000	-30,00%	-22,00%	-11,00%	0,00%	12,00%	25,00%	38,00%
1000-3000	-37,00%	-30,00%	-20,00%	-11,00%	0,00%	12,00%	23,00%
3000-10 000	-44,00%	-38,00%	-29,00%	-20,00%	-11,00%	0,00%	10,00%
более 10000	-49,00%	-43,00%	-35,00%	-28,00%	-19,00%	-9,00%	0,00%

[29] Выведено как среднее между торговой и офисной функцией (см.таблицы выше)

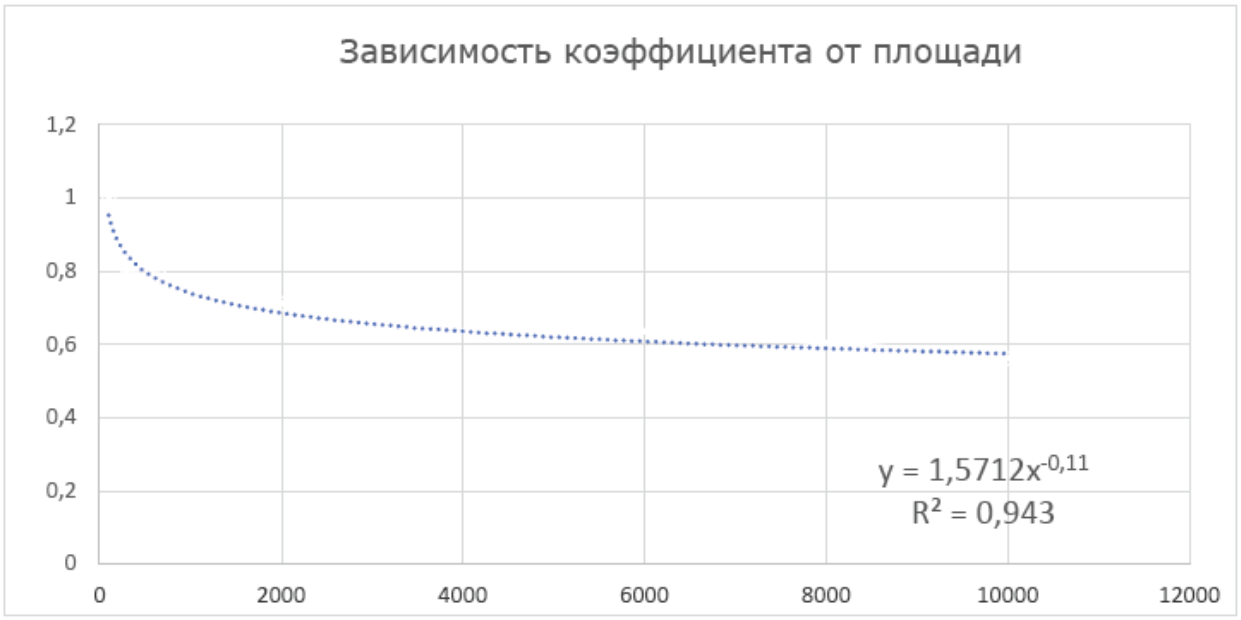


Рисунок 8. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)

Таблица 37. Корректировка на площадь для цен продаж торговых объектов

Площадь, кв.м	Объект-аналог						
Объект оценки	<50	50-100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10 000	более 10000
<50	0,00%	11,00%	27,00%	43,00%	59,00%	75,00%	96,00%
50-100	-10,00%	0,00%	14,00%	28,00%	43,00%	59,00%	75,00%
100-300	-21,00%	-12,00%	0,00%	12,00%	25,00%	39,00%	53,00%
300-1000	-30,00%	-22,00%	-11,00%	0,00%	12,00%	24,00%	37,00%
1000-3000	-37,00%	-30,00%	-20,00%	-11,00%	0,00%	11,00%	22,00%
3000-10 000	-43,00%	-37,00%	-28,00%	-20,00%	-10,00%	0,00%	10,00%
более 10000	-49,00%	-43,00%	-35,00%	-27,00%	-18,00%	-9,00%	0,00%

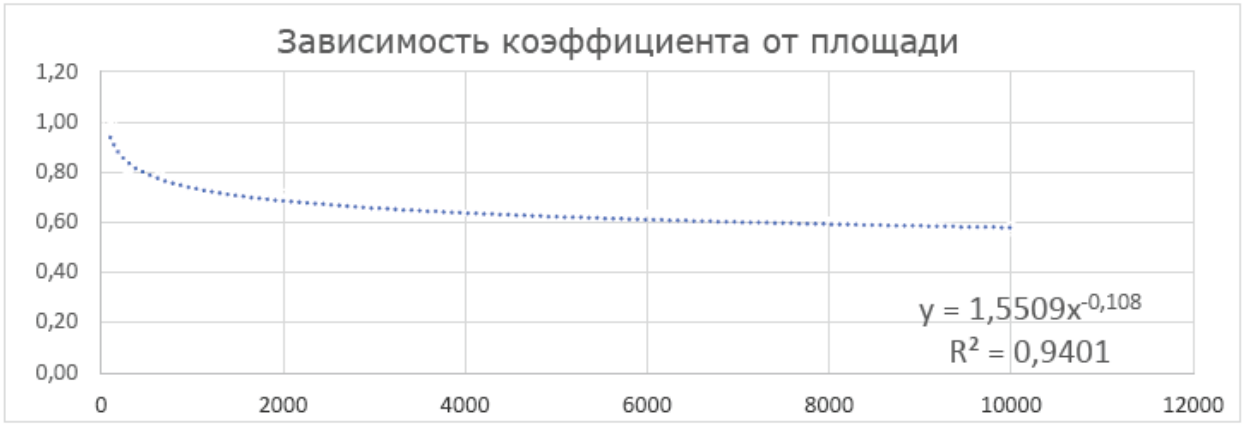


Рисунок 9. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)

Таблица 38. Корректировка на площадь для цен продаж ПСН

Площадь, кв.м	Объект-аналог							
Объект оценки	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	Более 5000
<50	0,00%	11,00%	27,00%	43,00%	59,00%	75,00%	96,00%	108,00%
50-100	-10,00%	0,00%	14,00%	28,00%	43,00%	59,00%	75,00%	90,00%
100-300	-21,00%	-12,00%	0,00%	12,00%	25,00%	39,00%	53,00%	67,00%
300-500	-30,00%	-22,00%	-11,00%	0,00%	12,00%	24,00%	37,00%	49,00%
500-1000	-37,00%	-30,00%	-20,00%	-11,00%	0,00%	11,00%	22,00%	33,00%
1000-2000	-43,00%	-37,00%	-28,00%	-20,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	20,00%
2000-5000	-49,00%	-43,00%	-35,00%	-27,00%	-18,00%	-9,00%	0,00%	9,00%
более 5000	-52,00%	-47,00%	-40,00%	-33,00%	-25,00%	-17,00%	-8,00%	0,00%

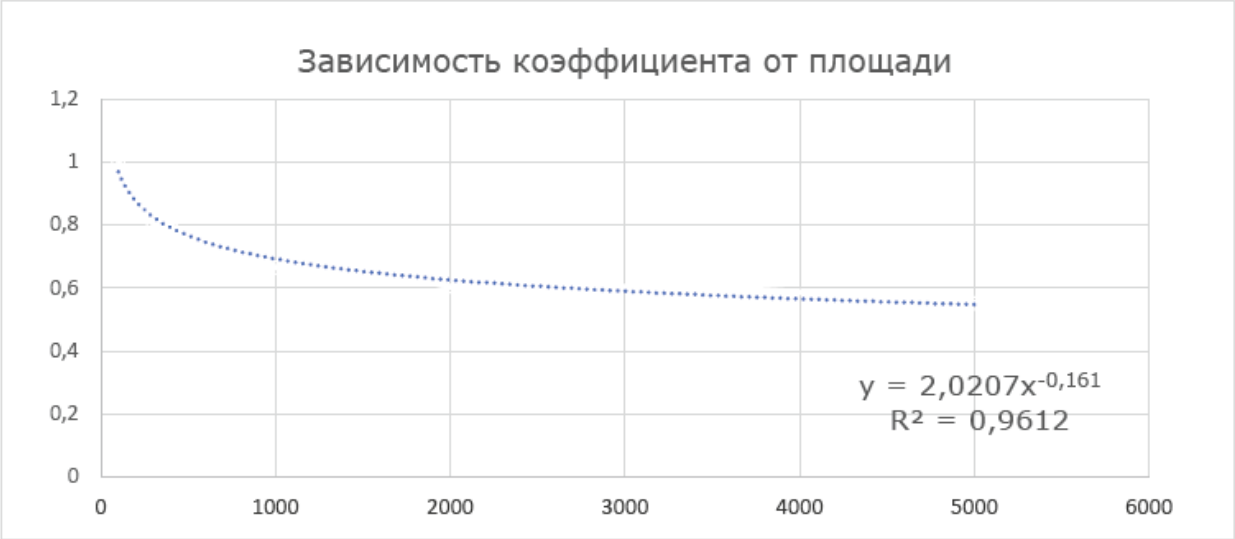


Рисунок 10. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)

Таблица 39. Корректировка на площадь для арендной ставки офисных объектов

Площадь, кв.м	Объект-аналог				
Объект оценки	<50	50-100	100-300	300-1000	Более 1000
<50	0,00%	11,00%	28,00%	45,00%	61,00%
50-100	-10,00%	0,00%	15,00%	30,00%	46,00%
100-300	-22,00%	-13,00%	0,00%	13,00%	27,00%
300-1000	-31,00%	-23,00%	-12,00%	0,00%	12,00%
Более 1000	-38,00%	-31,00%	-21,00%	-11,00%	0,00%

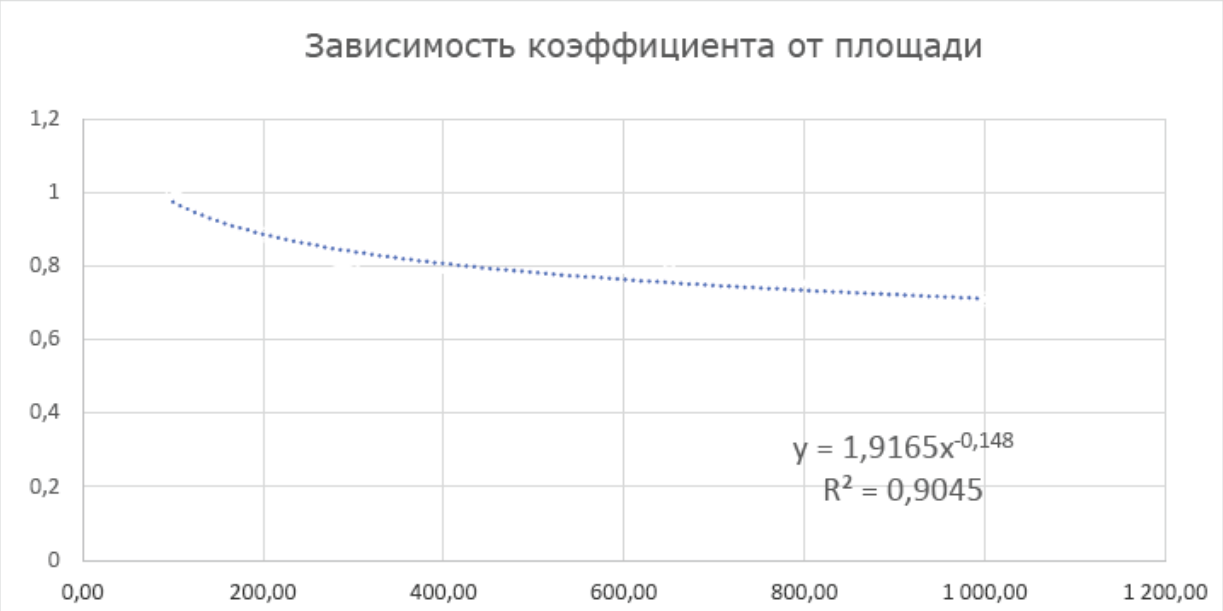


Рисунок 11. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)

Таблица 40. Корректировка на площадь арендной ставки торговых объектов

Площадь, кв.м	Объект-аналог						
Объект оценки	<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	более 1000
<20	0,00%	14,00%	28,00%	43,00%	59,00%	76,00%	92,00%
20-50	-12,00%	0,00%	12,00%	25,00%	39,00%	55,00%	68,00%
50-100	-22,00%	-11,00%	0,00%	12,00%	24,00%	38,00%	50,00%
100-300	-30,00%	-20,00%	-11,00%	0,00%	11,00%	23,00%	34,00%
300-500	-37,00%	-28,00%	-20,00%	-10,00%	0,00%	11,00%	21,00%
500-1000	-43,00%	-35,00%	-28,00%	-19,00%	-10,00%	0,00%	9,00%
более 1000	-48,00%	-41,00%	-34,00%	-26,00%	-17,00%	-8,00%	0,00%

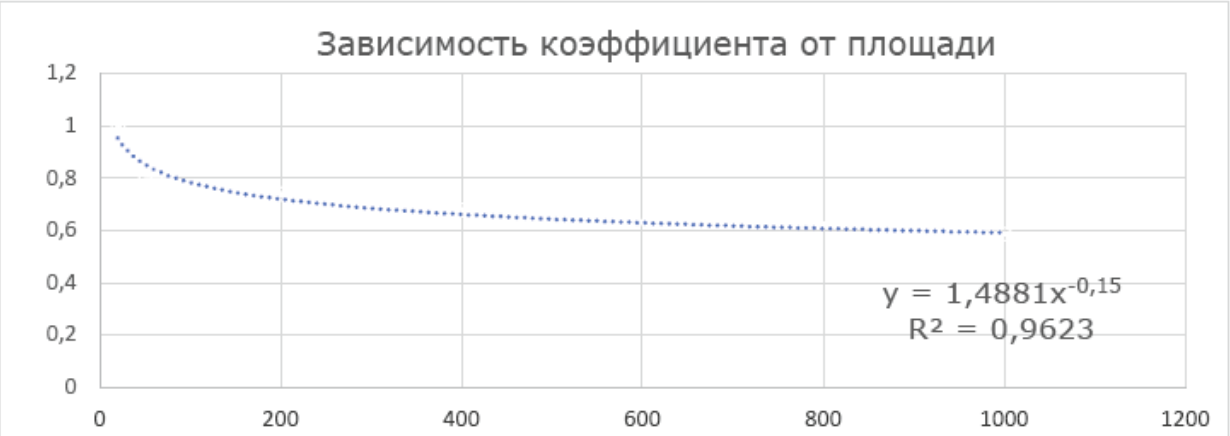


Рисунок 12. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)

Таблица 41. Корректировка на площадь для арендной ставки ПСН

Площадь, кв.м	Объект-аналог						
Объект оценки	<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	более 1000
<20	0,00%	13,00%	27,00%	40,00%	56,00%	73,00%	89,00%
20-50	-12,00%	0,00%	12,00%	24,00%	38,00%	53,00%	67,00%
50-100	-21,00%	-11,00%	0,00%	11,00%	23,00%	37,00%	49,00%
100-300	-29,00%	-20,00%	-10,00%	0,00%	11,00%	23,00%	34,00%
300-500	-36,00%	-28,00%	-19,00%	-10,00%	0,00%	11,00%	21,00%
500-1000	-42,00%	-35,00%	-27,00%	-19,00%	-10,00%	0,00%	9,00%
более 1000	-47,00%	-40,00%	-33,00%	-26,00%	-17,00%	-8,00%	0,00%

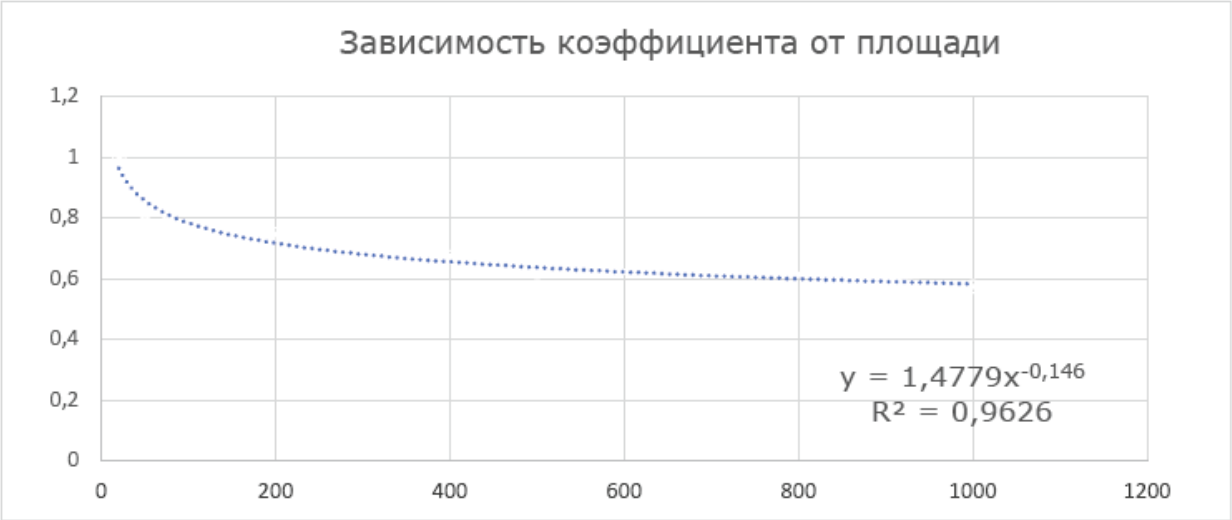


Рисунок 13. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)

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

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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 г., издание 9.

Средние этажи — это уровни в доме, между нижними и верхними этажами.

Мансарда (мансардный этаж) — это эксплуатируемое чердачное пространство (как жилое, так и нежилое помещение) на последнем этаже дома (или его части) с покатой крышей.

Таблица 42. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж для цен продаж и арендных ставок офисно-торговой недвижимости

Этаж/Функция	офисная	торговая	ПСН
подвал	0,86	0,83	0,83
цоколь	0,91	0,89	0,89
1 этаж	1,00	1,00	1,00
средние этажи	1,00	0,92	0,92
мансарда	0,93	0,88	0,91

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором для коммерческих помещений.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., а также «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., которые приведены ниже.

Таблица 43. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен продаж

	Офисное	Торговое	Свободного назначения
Отдельный	1,00	1,00	1,00
Общий	0,91	0,90	0,905

Таблица 44. Корректировка на наличие отдельного входа для цен продаж офисной недвижимости

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0,00%	9,90%
Вход из общего коридора	-9,00%	0,00%

Таблица 45. Корректировка на наличие отдельного входа для цен продаж торговой недвижимости

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0,00%	11,10%
Вход из общего коридора	-10,00%	0,00%

Таблица 46. Корректировка на наличие отдельного входа для цен продаж ПСН-недвижимости[30]

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0,00%	10,50%
Вход из общего коридора	-9,50%	0,00%

Таблица 47. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок

	Офисное	Торговое	Свободного назначения
Отдельный	1,00	1,00	1,000
Общий	0,90	0,96	0,930

Таблица 48. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок офисной недвижимости

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0,00%	11,10%
Вход из общего коридора	-10,00%	0,00%

30 Среднее между торговыми и офисными объектами

Таблица 49. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок торговой недвижимости

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0,00%	4,20%
Вход из общего коридора	-4,00%	0,00%

Таблица 50. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок ПСН-недвижимости[31]

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0,00%	7,50%
Вход из общего коридора	-7,00%	0,00%

Наличие и размер окон[32]

Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является наличие окон, в частности, витрин для торговых объектов.

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

Таблица 51. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
Наличие окон и их размер	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 несколько различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта определялась по данным «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025г. и по данным Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г., которые приведены ниже.

31 Среднее между торговыми и офисными объектами

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

Таблица 52. Корректирующие коэффициенты на тип объекта

Наименование коэффициента	Офисное	Торговое	Свободного назначения
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,905
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,915

Таблица 53. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж офисной недвижимости, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0,00%	-9,00%
Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	9,90%	0,00%

Таблица 54. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж торговой недвижимости, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0,00%	-10,00%
Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	11,10%	0,00%

Таблица 55. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж объектов свободного назначения[33], %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0,00%	-9,50%
Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	10,50%	0,00%

Таблица 56. Значение корректировки на тип объекта для арендных ставок офисного назначения, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0,00%	-8,00%

[33] Среднее значение между офисными и торговыми объектами

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	8,70%	0,00%

Таблица 57. Значение корректировки на тип объекта для арендных ставок торгового назначения, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0,00%	-9,00%
Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	9,90%	0,00%

Таблица 58. Значение корректировки на тип объекта для арендных ставок объектов свободного назначения[34], %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0,00%	-8,50%
Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	9,30%	0,00%

Наличие (тип) парковки

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка[35].

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.

Справочник включает следующие типы парковки:

- Организованная – специально выделенная территория с соответствующей разметкой и правилами парковки, в том числе включает в себя подземную парковку;

[34] Среднее значение между офисными и торговыми объектами

35 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)

- Стихийная – не подразумевает под собой выделенную территорию для парковки, остановка/стоянка транспортных средств осуществляется «стихийно», на не предназначенных для этого свободных участках;
- Без парковки – не подразумевает под собой какого-либо участка для парковки (остановки/стоянки).

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

Таблица 59. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки для цен продажи

	Офисное	Торговое	Свободного назначения[36]
организованная	1,00	1,00	1,000
стихийная	0,92	0,92	0,920
без парковки	0,86	0,88	0,870

Таблица 60. Корректировка на тип парковки для цен продажи офисной недвижимости

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	организованная	стихийная	без парковки
организованная	0,00%	8,70%	16,30%
стихийная	-8,00%	0,00%	7,00%
без парковки	-14,00%	-6,50%	0,00%

Таблица 61. Корректировка на тип парковки для цен продажи торговой недвижимости

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	организованная	стихийная	без парковки
организованная	0,00%	8,70%	13,60%
стихийная	-8,00%	0,00%	4,50%
без парковки	-12,00%	-4,30%	0,00%

Таблица 62. Корректировка на тип парковки для цен продажи ПСН-недвижимости[37]

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	организованная	стихийная	без парковки
организованная	0,00%	8,70%	14,90%
стихийная	-8,00%	0,00%	5,70%
без парковки	-13,00%	-5,40%	0,00%

Таблица 63. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки для арендных ставок

Арендные ставки офисных объектов	Офисное	Торговое	Свободного назначения
организованная	1,00	1,00	1,000
стихийная	0,93	0,92	0,925

[36] Среднее между торговыми и офисными объектами
37 Среднее между торговыми и офисными объектами

Арендные ставки офисных объектов	Офисное	Торговое	Свободного назначения
без парковки	0,86	0,88	0,870

Таблица 64. Корректировка на тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	организованная	стихийная	без парковки
организованная	0,00%	8,70%	13,60%
стихийная	-8,00%	0,00%	4,50%
без парковки	-12,00%	-4,30%	0,00%

Таблица 65. Корректировка на тип парковки для арендных ставок офисной недвижимости

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	организованная	стихийная	без парковки
организованная	0,00%	7,50%	16,30%
стихийная	-7,00%	0,00%	8,10%
без парковки	-14,00%	-7,50%	0,00%

Таблица 66. Корректировка на тип парковки для арендных ставок ПСН-недвижимости[38]

Объект оценки	Объект-аналог		
	организованная	стихийная	без парковки
организованная	0,00%	8,10%	14,90%
стихийная	-7,50%	0,00%	6,30%
без парковки	-13,00%	-5,90%	0,00%

Физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

Таблица 67. Описание физического состояния

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0…20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21…40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41…60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

38 Среднее между торговыми и офисными объектами

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
4	61…80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента.
5	81…100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

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 г., издание 9, которые приведены далее:

Таблица 68. Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15

Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются выше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений.

По данным интервьюирования представителей консалтинговых организаций (Пирушин В.А., Генеральный директор ООО «НЭКСО онлайн», опыт работы на рынке – более 20 лет; Щербаков В.В., Коммерческий директор Консалтинговое агентство «СИТИ ПРОФИТ», опыт работы на рынке – более 15 лет; Шалаева С.В., MRICS с 2007 г, (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания), руководитель отдела оценки компании NF Group, опыт работы более 20 лет[39]) скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

[39] Личные контактные данные предоставляются по запросу, для соблюдения Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ

Таблица 69. Корректировка на наличие санузла

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Тип площади

Как показал анализ данных, размещенных в открытых источниках, арендная плата за вспомогательные помещения ниже, чем за основные. Вместе с тем, плата за места под вендинговые аппараты значительно выше платы за основные помещения.

Корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок и стоимости за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади, определялась по данным «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025г. К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др. Корректировки вводятся, если рыночные данные указаны только за основные площади.

Таблица 70. Корректирующие коэффициенты на тип помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,64	1,85	3,43
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,55	1,69	3,4
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,82	0,73	0,92
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,63	0,46	0,79

Таблица 71. Значение корректировки на тип площади

Объект оценки	Объект аналог	
	Вспомогательное назначение	Основное назначение
Вспомогательное назначение	0,00%	-37,00%
Основное назначение	58,70%	0,00%

Высота потолков

Корректировка на высоту потолков в помещении введена по данным Модели определения величины арендной платы и стоимости за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), разработанной ГУП «ГУИОН» для Санкт-Петербурга (применима также для Москвы в связи с отсутствием отдельной корректировки для Московского региона в связи с сопоставимым уровнем социально-экономического развития и ситуацией на рынке коммерческой недвижимости[40]).

[40] В соответствии с пунктом 11 «б» ФСО 7

Таблица 72. Корректирующие коэффициенты для цен продажи[41]

	торговая	офисная	ПСН[42]
меньше или равно 2 м	0,68	0,65	0,67
от 2 до 2,5 м включительно	0,90	0,86	0,88
от 2,5 до 3 м включительно	1,00	1,00	1,00
больше 3 м	1,04	1,04	1,04

Таблица 73. Значение корректировки на высоту потолков для цен продажи, торговая функция

	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-24,40%	-32,00%	-34,60%
от 2 до 2,5 м включительно	32,40%	0,00%	-10,00%	-13,50%
от 2,5 до 3 м включительно	47,10%	11,10%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	52,90%	15,60%	4,00%	0,00%

Таблица 74. Значение корректировки на высоту потолков для цен продажи, офисная функция

	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-24,40%	-35,00%	-37,50%
от 2 до 2,5 м включительно	32,30%	0,00%	-14,00%	-17,30%
от 2,5 до 3 м включительно	53,80%	16,30%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	60,00%	20,90%	4,00%	0,00%

Таблица 75. Значение корректировки на высоту потолков для цен продажи, ПСН

	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-24,40%	-33,50%	-36,10%
от 2 до 2,5 м включительно	32,30%	0,00%	-12,00%	-15,40%
от 2,5 до 3 м включительно	50,40%	13,60%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	56,40%	18,20%	4,00%	0,00%

Таблица 76. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок[43]

	торговая	офисная	ПСН[44]
меньше или равно 2 м	0,67	0,67	0,67
от 2 до 2,5 м включительно	0,89	0,88	0,89
от 2,5 до 3 м включительно	1,00	1,00	1,00
больше 3 м	1,04	1,04	1,04

Таблица 77. Значение корректировки на высоту потолков для арендных ставок, торговая функция

	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-24,70%	-33,00%	-35,60%
от 2 до 2,5 м включительно	32,80%	0,00%	-11,00%	-14,40%

[41] https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1515/Model_stoimosti_4_kv_2025.pdf

[42] Как среднее между торговой и офисной функцией

[43] https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1511/Model_arenda_4_kv_2025.pdf

[44] Как среднее между торговой и офисной функцией

	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
от 2,5 до 3 м включительно	49,30%	12,40%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	55,20%	16,90%	4,00%	0,00%

Таблица 78. Значение корректировки на высоту потолков для арендных ставок, офисная функция

	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-23,90%	-33,00%	-35,60%
от 2 до 2,5 м включительно	31,30%	0,00%	-12,00%	-15,40%
от 2,5 до 3 м включительно	49,30%	13,60%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	55,20%	18,20%	4,00%	0,00%

Таблица 79. Значение корректировки на высоту потолков для арендных ставок, ПСН

	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-24,30%	-33,00%	-35,60%
от 2 до 2,5 м включительно	32,10%	0,00%	-11,50%	-14,90%
от 2,5 до 3 м включительно	49,30%	13,00%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	55,20%	17,50%	4,00%	0,00%

Состояние внутренней отделки объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евроремонт») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требует ремонта» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Таблица 80. Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

Таблица 81. Данные о стоимости строительных материалов

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 500	8 350
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm	8 000	
	https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/	9 000	
	https://www.or-stroy.ru/remont-ofisov/kapitalnyj-remont-ofisov/	8 900	
Косметический ремонт	https://remontkvartir-msk.ru/	3 000	3 060
	https://www.or-stroy.ru/#mod-129	2 700	
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm	4 300	
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 300	
	https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/	3 000	
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	https://www.or-stroy.ru/#mod-129	5 500	6 375
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 500	
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm	5 500	
	https://remontkvartir-msk.ru/	10 000	

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС
Улучшенная отделка (евроремонт)	https://remontkvartir-msk.ru/	15 000	14 725
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000	
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	10 900	
	https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/	16 000	

При анализе вышеприведенных источников и консультаций с представителями данных строительных компаний («Архитектурс, тел.: 8-495-294-90-70, «Ремонт Комфорт», тел.: 8-926-301-12-06; «ОтделРемонтСтрой», тел.: 8-495-620-59-29), Оценщик определил, что распределение общей стоимости ремонта между стоимостью работ и материалов составляет, в среднем, 50/50. Таким образом, стоимость материалов составляет около 100% стоимости работ, где 50-60% - стоимость черновых материалов, а 40-50% - стоимость финишных. Ниже приведен расчет общей стоимости ремонта с учетом работ и материалов.

Таблица 82. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Средняя стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 500	8 350	8 350	16 700
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm	8 000			
	https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/	9 000			
	https://www.or-stroy.ru/remont-ofisov/kapitalnyj-remont-ofisov/	8 900			
Косметический ремонт	https://remontkvartir-msk.ru/	3 000	3 060	3 060	6 120
	https://www.or-stroy.ru/#mod-129	2 700			
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm	4 300			
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 300			
	https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/	3 000			
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	https://www.or-stroy.ru/#mod-129	5 500	6 375	6 375	12 750
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 500			
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm	5 500			
	https://remontkvartir-msk.ru/	10 000			
Улучшенная отделка (евроремонт)	https://remontkvartir-msk.ru/	15 000	14 725	14 725	29 450
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	10 900			
	https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/	16 000			

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 83. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м

Корректировка	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	16 700	22 820	33 400	29 450
Стандартная отделка	-16 700	0	6 120	16 700	12 750
Требуется косметический ремонт	-22 820	-6 120	0	10 580	6 630
Требуется капитальный ремонт	-33 400	-16 700	-10 580	0	-3 950
Без отделки	-29 450	-12 750	-6 630	3 950	0

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$Пco = CO * K,$$

где:

Пco – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

СО – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

К – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 14,50% [45], как безрисковой ставки доходности.

Следующим шагом Оценщик на основании полученных результатов рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$Kсост = СО.О. - СО.А.,$$

где:

Ксост – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

СО.О. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

СО.А. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

[45] Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Таблица 84. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год

Объект оценки (по вертикали) / Объект-аналог (по горизонтали)	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	2 422	3 309	4 843	4 270
Стандартная отделка	-2 422	0	887	2 422	1 849
Требуется косметический ремонт	-3 309	-887	0	1 534	961
Требуется капитальный ремонт	-4 843	-2 422	-1 534	0	-573
Без отделки	-4 270	-1 849	-961	573	0

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи).

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.

Состав операционных расходов приведен в таблице далее.

Таблица 85. Состав операционных расходов по разным типам недвижимости

Наименование статей расходов/тип недвижимости	Офисные объекты класса «А»	Офисные объекты класса «В»	Офисные объекты класса «С»	Офисные особняки	Объекты торгового назначения	Помещения свободного назначения
Налог на имущество	10	10	8	10	7	9
Платежи за земельный участок (налоговые/ арендные платежи)	7	7	8	7	5	8
Расходы на страхование	4	4	7	8	4	5
Расходы на управление	15	14	14	14	14	10
Коммунальные платежи	25	25	27	26	23	28
Эксплуатационные расходы	18	18	18	17	20	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	9	9	5	6	12	5
Резерв на замещение	12	13	13	12	15	15
Итого	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Размер операционных и эксплуатационных расходов, коммунальных платежей определялся по данным интервьюирования представителей консалтинговых организаций (Семенов В. А., директор отдела оценки ООО «Николиерс», опыт работы на рынке – более 20 лет; Акиньшин К. Б., старший консультант IPG Estate, опыт работы на рынке – более 20 лет; Щербаков В. В., директор по стратегическому консалтингу Глобал ЭМ, опыт работы более 20 лет, Гарматенко А. И., заместитель директора ООО Консалтинговая группа «Оптимус», опыт работы на рынке более 15 лет[46]).

Результаты работы сведены в таблицу далее.

Таблица 86. Размер операционных расходов

Назначение помещения, вид расходов	Офисные помещения			Торговые помещения		
	операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС
Интервьюер 1						
Класс А	11 000	2 060	3 250	11 900	2 340	3 350
Класс В	8 150	1 540	2 530	9 810	2 010	2 760
Класс С	5 850	860	1 800	7 450	1 510	1 930
Интервьюер 2						
Класс А	10 800	1 930	3 300	12 000	2 230	3 470
Класс В	8 200	1 430	2 370	9 760	1 980	2 870
Класс С	5 640	800	1 780	7 500	1 500	1 860
Интервьюер 3						
Класс А	11 100	2 030	3 150	11 750	2 350	3 530
Класс В	8 050	1 520	2 320	10 000	2 210	3 100
Класс С	5 900	830	1 810	7 400	1 450	1 800
Интервьюер 4						
Класс А	11 850	2 100	3 200	12 050	2 410	3 490
Класс В	8 100	1 490	2 410	9 940	2 130	2 970
Класс С	5 790	830	1 770	7 640	1 510	1 900
Среднее значение						
Класс А	11 188	2 030	3 225	11 925	2 333	3 460
Класс В	8 125	1 495	2 408	9 878	2 083	2 925
Класс С	5 795	830	1 790	7 498	1 493	1 873

Ниже в таблице приведены средние величины расходов по сегментам недвижимости.

Таблица 87. Средние величины расходов по назначениям

Назначение помещения, вид расходов	операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС
Низкоклассные офисные помещения	5 795	830	1 790
Низкоклассные торговые помещения	7 498	1 493	1 873
Помещения свободного назначения (как среднее значение между офисным и торговым сегментами)	6 646	1 161	1 831

[46] Личные контактные данные предоставляются по запросу, для соблюдения Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ

Наличие долгосрочных договоров аренды

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

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

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

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.04.2026 г.[47], данных справочников под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Торговая недвижимость Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» и «Справочник оценщика и судебного эксперта 2025. Офисная недвижимость Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», данных Справочника ABN Group на 01.01.2026 г. (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, сборник 9), а также Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, май 2025 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», табл. 1.9.1.

Таблица 88. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru. Источник 1

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	7%	10%	13%
Офисные и другие общественные помещения и здания	9%	12%	15%
Объекты свободного назначения[48]	8%	11%	14%

Необходимо отметить, что приведённые в Статриелт значения ставок капитализации соответствуют:

- в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;

- в интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[47] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

[48] Среднее между торговыми и офисными объектами

Таблица 89. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера. Источник 2

Объект недвижимости	Значение	Диапазон
Офисные (высококлассные)	9,9%	6,4% - 13,3%
Офисные (низкоклассные)	9,8%	6,3%-13,3%
Торговые (высококлассные)	11,0%	6,6%-15,3%
Торговые (низкоклассные)	10,3%	5,8%-14,7%
Объекты свободного назначения	10,5%	6,9% - 14,1%

Таблица 90. Значение коэффициента капитализации по данным ABN Group. Источник 3 (для объектов, расположенных в пределах МКАД)

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Объекты торгового назначения	10,12	9,10	11,25
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	11,17	9,26	13,42
Офисные объекты класса А	10,18	9,15	12,33
Офисные объекты класса В	10,78	9,61	12,42
Офисные объекты класса С	11,85	10,43	13,89

Таблица 91. Значение коэффициента капитализации по данным справочника СРД. Источник 4

Наименование	Класс А		Класс В		Класс С	
	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение
Офисные помещения	6,1-6,69	6,40	5,58-7,25	6,42	6,99-7,2	7,05
Торговые помещения	10,09-12,24	11,17	7,83-9,97	8,90	8,87-9,93	9,40

Таблица 92 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Источник 1	Источник 2	Источник 3	Источник 4	Среднее значение
Торговые (высококлассные)	7,00%	11,00%	9,10%	10,03%[49]	9,30%
Офисные (высококлассные)	9,00%	9,90%	10,18%	6,97%[50]	9,00%
Торговые (низкоклассные)	10,00%	10,30%	10,12%	9,40%	10,00%
Офисные (низкоклассные)	12,00%	9,80%	11,85%	7,20%[51]	10,20%
ПСН	11,0%[52]	10,50%	11,17%	8,30%[53]	10,20%

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.

[49] Среднее между торговыми объектами класса А, В согласно Источнику 4

[50] Среднее между офисными объектами класса А, В по верхнему диапазону согласно Источнику 4 (принято по верхнему значению с учетом значений ставок капитализации по другим источникам)

[51] По верхнему диапазону Источника 4 с учетом значений ставок капитализации по другим источникам

[52] Среднее между торговыми и офисными низкоклассными объектами согласно Источнику 1

[53] Среднее между торговыми и офисными низкоклассными объектами согласно Источнику 4

Уровень недозагрузки

Ниже приведены интервалы по недозагрузке на основе данных справочников под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» и «Справочник оценщика и судебного эксперта- 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»:

Таблица 93. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости	13,0%	6,2%	19,8%
Низкоклассные офисы (Офисы класса С)	13,9%	7,7%	20,10%
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	4,8%	16,4%
Высококлассная торговая недвижимость	13,8%	6,6%	21,0%
Стритритейл	11,6%	5,1%	18,1%
Торговые (низкоклассные)	12,9%	5,5%	20,3%

Корректировка на различие в системе налогообложения

На активных рынках коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и других городов представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, работающих по упрощенной системе налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении сделок с объектами, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». В предложениях другой группы продавцов, работающих по общей системе налогообложения (ОСН), встречается информация о том, что объект предлагается по цене «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен», «без учета НДС»).

Имеющаяся информация о моделировании рынков коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге, опросы специалистов, а также анализ результатов сделок для покупателя – плательщика НДС по ОСН указывают на то, что различие между ценами «с НДС» и «НДС не облагается» заметно меньше актуальной на дату сделки ставки НДС. Согласно проведенным исследованиям, можно ориентироваться на половину такого различия, т.е. номинальной ставки.[54]

В начале 2025 г. были введены изменения в условиях обложения НДС, которые затронули субъектов, работающих по УСН, и привели к разбиению рынка на несколько ценовых сегментов, которые зависят от годового дохода продавца. Эти изменения привели и к изменению соотношений между ценами «с НДС» и «НДС не облагается».[55]

С 01.01.2026 приняты новые размер ставки НДС (22%) для субъектов, работающих по ОСН, и лимиты годового дохода субъектов, работающих по УСН,[56] (20 млн руб., 272,5 млн руб. и 490,5 млн руб.). Возможные соотношения между ценами предложений от продавцов, работающих по разным системам налогообложения, могут быть определены по логике, применяемой ранее в 2025 году, следующим образом:[57]

Сегмент до 20 миллионов рублей включительно

В этом сегменте группы продавцов с «НДС не облагается» (физические лица, ИП) и «УСН» уже подняли цены на 11% от «базовой» (без НДС) цены. Поэтому для пересчета в цену «с НДС» корректировка составит 122 / 111 = 9,9%, а при пересчете цен из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет применена обратная корректировка 111/122 = – 9,0%.

Корректировка на НДС для перехода из «НДС не облагается» к «без НДС» составляет -9,9% (=100/111 – 1).

[54] http://sroroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf
[55] http://sroroo.ru/upload/iblock/91e/VO-01-25-small.pdf
[56] С учетом применяемого в 2026 г. индекса-дефлятора 1,09 (приказ Минэкономразвития от 06.11.2025 № 734)
[57] https://www.avg.ru/articles/category1/vnov-o-realnom-razlichii-cen-s-nds-i-nds-ne-oblagaetsya-na-kommercheskuju-nedvizhimost-na-aktivnyh-rynkah/

При этом понимается, что представленная в предложениях «базовая» цена «без НДС» у продавцов, работающих по ОСН, будет увеличена до уровня «с НДС», т.е. умножена на коэффициент 1,22 в облагаемой налогом сделке.

Сегмент свыше 20 до 490,5 миллионов рублей

Здесь появляются участники, работающие по УСН с пониженными ставками НДС 5% и 7%. Для целей оценки стоимости, не ограничивая общности и без заметной потери точности, можно рассматривать предложения таких участников как единую группу и принимать к расчётам усреднённую ставку НДС в размере 6%.

Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается», по сути, аналогичны расчетам корректировкам в сегменте «до 20 млн. руб.». Но продавцы группы «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСН. По упомянутой выше логике цена может быть поднята еще до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6% и 22%, то есть еще на 8% = (22%-6%)/2. В итоге уровень цены такого предложения по отношению к базовой цене «без НДС» составит 1,1448 = 1,06*1,08 или 114,48%. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (22%) составляет 6,6% = 122 / 114,48.

С отметками «НДС не облагается» в этом и следующем сегментах могут быть представлены предложения объектов, реализуемых при банкротстве. В этих случаях продавец аналога «НДС не облагается» не может включить в цену НДС даже по ставкам 5-7%. Но он сможет увеличить цену на величину транзакционных издержек покупателя на ОСН, связанных с задержкой возмещения НДС (2-3 месяца камеральной проверки, плюс 7-12 дней на возмещение), которые в этих ценовых сегментах становятся заметными. Величина таких издержек, может быть, в первом приближении оценена величиной 3% (по прогнозу ставок по депозитам юридических лиц в надежных банках – 11-13% годовых,[58] т.е. среднее значение 12%, или 3% за 3 месяца, при снижении ключевой ставки по прогнозам ЦБ РФ до 13-15% в 2026 г.[59]).

По уже принятой логике, цена может быть поднята до середины разницы между ставкой НДС 22 % и повышенным на 3 % уровнем, т. е. еще на 9,5 % = (22 % – 3 %) / 2. Итоговый уровень цены предложения по отношению к базовой цене «без НДС» составит 1,1279 = 1,03×1,095, или 112,79 %.

Поэтому корректировка для перехода от цен категории «НДС не облагается» к категории «с НДС» (22 %) составляет 8,2 % = 122 / 112,79. Корректировка при обратном переходе от цен «с НДС» к ценам «НДС не облагается» равна –7,5 % (112,79 / 122 – 1 = –0,075). Наконец, при переходе от цены ««НДС не облагается» к цене «без НДС» корректировка составляет – 11,3% (100 / 112,79 – 1 = -0,113).

Корректировка при переходе от цен «УСН 5-7 %» к ценам «НДС не облагается» составит при этом – 1,5 % (112,79 / 114,48 – 1 = –0,015). При переходе от цен «УСН 5-7%» к ценам без НДС составит -12,6% (100/114,48 – 1 =0,1264).

Сегмент свыше 490,5 миллионов рублей

Компании, находящиеся на УСН при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСН, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСН (22%). Поэтому в данном случае категории цен «УСН» и «с НДС» не отличаются с точки зрения применения корректировок.

Как и в предыдущем сегменте при переходе от цен объектов, реализуемых при банкротстве «НДС не облагается», к ценам «с НДС» (22%) корректировка составляет 8,2 % = 122 / 112,79; а к ценам «без НДС» -11,3% (100 /112,79 -1).

Сводные данные по корректировкам во всех сегментах цен объектов представлены в таблице далее.

Таблица 94. Корректировка на различие в системе налогообложения (НДС 22%)

Аналог	Объект исследования

[58] https://finuslugi.ru/navigator/investirovat/stat_2026_dlya_investoros
[59] https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

	с НДС (22%)	НДС не облагается	Без НДС
до 20 миллионов рублей включительно			
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)	-9,9% (0,901)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)	-18% (0,820)
свыше 20 до 490,5 миллионов рублей включительно			
НДС не облагается	8,2% (1,082)	0,0% (1,000)	-11,3% (0,887)
УСН (5-7%)	6,6% (1,066)	– 1,5% (0,985)	-12,6% (0,874)
с НДС	0,0% (1,000)	– 7,5% (0,925)	-18,0% (0,820)
свыше 490,5 миллионов рублей			
НДС не облагается	8,2% (1,082)	0,0% (1,000)	-11,3% (0,887)
с НДС	0,0% (1,000)	– 7,5% (0,925)	-18% (0,820)

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

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

Таблица 95 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м
1	Москва, ВАО, р-н Измайлово Восточное, Первомайская ул., 107А	https://w7.baza-winner.ru/	26,9	2 500 000	92 937
2	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская Верхняя ул., 24/17	https://w7.baza-winner.ru/	24,0	3 100 000	129 167
3	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 9-я ул., 11А	https://w7.baza-winner.ru/	42,7	3 187 000	74 637
4	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 3-я ул., 38	https://w7.baza-winner.ru/	37,0	5 000 000	135 135
5	Москва, ВАО, р-н Измайлово Восточное, Первомайская ул., 121	https://w7.baza-winner.ru/	18,9	2 575 000	136 243
6	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5	https://w7.baza-winner.ru/	16,2	2 750 000	169 753

Согласно этой выборке диапазон цен предложений (без учета скидки на торг) помещений сопоставимого с объектом оценки назначения составляет 74 637 - 169 753 руб./кв. м.

Таблица 96 Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Эксплуатационные расходы	Коммунальные расходы
1	https://w7.baza-winner.ru/	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5	15,2	22 105	не включены	не включены

№ п/п	Ссылка	Адрес	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Эксплуатационные расходы	Коммунальные расходы
2	https://w7.baza-winner.ru/	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 4-я ул., 12К1	13,0	23 077	не включены	не включены
3	https://w7.baza-winner.ru/	Москва, ВАО, р-н Ивановское, Саянская ул., 10А	15,0	24 000	не включены	не включены
4	https://w7.baza-winner.ru/	Москва, ВАО, р-н Измайлово Восточное, Первомайская Нижняя ул., 77	10,0	18 000	не включены	не включены
5	https://w7.baza-winner.ru/	Москва, ВАО, р-н Вешняки, Первой Маевки аллея, 11К1	11,5	15 600	не включены	не включены

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения объекта оценки составляет 15 600 - 24 000 руб/кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

10.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В соответствии с полученной выборкой рыночных данных диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 74 637 - 169 753 руб./кв. м;
- В соответствии с рыночной выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 15 600 - 24 000 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

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование Задания на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

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

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

11.2 Выбор подходов к оценке

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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный (см. рисунок ниже).



Рисунок 14.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.

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.

Учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы, предоставляющей достаточный объем и качество имеющейся информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, а также о закономерностях ценообразования на этом рынке, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности получаемого результата.

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.

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. Объект оценки способен приносить доход. Исходя из этого, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен для получения достаточно достоверного результата оценки.

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.

Согласно п.24 ФСО №7 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.

11.3 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Как описано выше, оценщиком обосновано применение сравнительного и доходного подходов для получения итогового результата оценки.

В рамках сравнительного подхода применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В настоящем отчете реализован метод сравнения продаж (количественных корректировок), который относится к методам прямого сопоставления объектов сравнения. Метод позволяет получать надежные оценки рыночной стоимости на основе корректировки цен нескольких аналогов, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

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.

В рамках доходного подхода, согласно п.23б ФСО №7, стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных

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. Как правило, метод применяется при оценке объектов, требующих существенных инвестиций для создания, капитального ремонта или реконструкции.

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

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

Сущность обоих методов капитализации выражается единой формулой:

$$V = I / R, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;
I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;
R - ставка капитализации, соответствующая ежегодному доходу.

Различие методов прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в способе получения ставки капитализации. При наличии прямых рыночных данных или данных аналитических агентств о величине ставки текущей доходности (отношении годового дохода к стоимости - ставки капитализации) аналогичной недвижимости, преимуществом обладает метод прямой капитализации как базирующийся на непосредственной рыночной информации.

Учитывая, что для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы имеется достаточное число аналитических оценок доходности разных видов коммерческой недвижимости, а объект оценки не требует существенных инвестиций покупателя для начала его коммерческого использования, в настоящем отчете реализован метод прямой капитализации.

Вывод

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», для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда Оценщиком обоснованно выбраны сравнительный подход, в рамках которого использован метод количественных корректировок (сравнения продаж), и доходный подход, в рамках которого применен метод прямой капитализации.

12 Расчет стоимости помещений 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 образом[60]:

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

V_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

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

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.

В свою очередь, скорректированная цена i-го аналога V_{oi} может быть выражена через его цену $Ц_i$ и аддитивные корректировки[61] как

$V_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{k} \Delta_{ij} + \xi_i$, 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

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

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

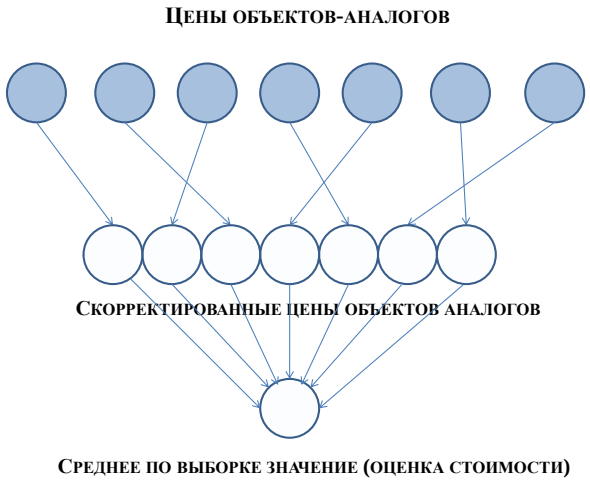


Рисунок 15. Схема формирование оценки стоимости объекта оценки

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.[62]

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

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

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

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 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

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://zdanie.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.10.5 настоящего отчета).

Из выявленных сопоставимых объектов для дальнейших расчетов отобраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к оцениваемому по основным ценообразующим факторам.

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

Объект оценки
Москва, Саянская улица, 11Б

Аналог 1
Москва, 3-я Парковая улица, 38

Аналог 2
Москва, Первомайская улица, 121

Аналог 3
Москва, Первомайская улица, 5

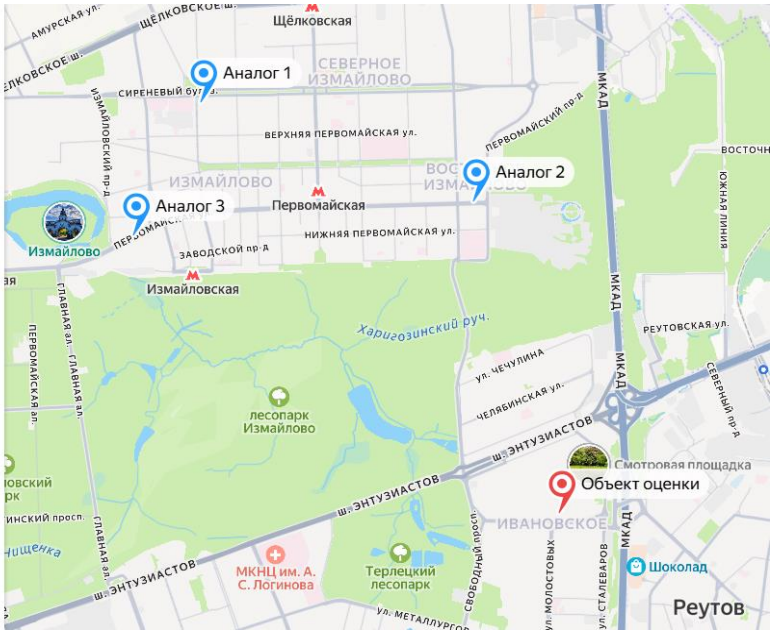


Рисунок 16. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 97. Характеристика объектов-аналогов [63]

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения	сервитут	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Интернет источник		https://w7.baza-winner.ru/	https://w7.baza-winner.ru/	https://w7.baza-winner.ru/
Контактный телефон		+7 (985) 164-36-25	+7 (917) 562-24-85	+7 (968) 236-49-35
Время предложения (продажи)	май.26	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Адрес расположения	г. Москва, ВАО, р-н Ивановское, ул. Саянская, д. 11Б	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 3-я ул., 38	Москва, ВАО, р-н Измайлово Восточное, Первомайская ул., 121	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Новогиреево	Щёлковская	Первомайская	Измайловская
Расстояние от метро, м.	2 950	1 880	1 350	770
Время в пути	В транспортной доступности	В транспортной доступности	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Наличие окон и их размер	Нет окон	Есть, окна в приямках/маленькие окна	Есть, окна в приямках/маленькие окна	Есть, окна в приямках/маленькие окна
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная

[63] *дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	Нет	Нет	Нет
Этаж	подвал	Подвал;	Подвал;	Подвал;
Высота потолков, м	от 2,5 до 3 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно
Площадь, кв.м	18,0	37,0	18,9	16,2
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
НДС	с НДС	с НДС	УСН 0%	УСН 0%
Цена предложения, руб.		5 000 000	2 575 000	2 750 000
Цена 1 кв. м		135 135	136 243	169 753

Таблица 98. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена за единицу площади, руб./кв. м		135 135	136 243	169 753
НДС	с НДС	с НДС	УСН 0%	УСН 0%
Корректировка, %		0,0%	9,9%	9,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м		135 135	149 731	186 559
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-10,70%	-10,70%	-10,70%
Скорректированная цена, руб./кв. м		120 676	133 710	166 597
Адрес расположения	г. Москва, ВАО, р-н Ивановское, ул. Саянская, д. 11Б	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 3-я ул., 38	Москва, ВАО, р-н Измайлово Восточное, Первомайская ул., 121	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	В транспортной доступности	В транспортной доступности	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка, %		0,0%	-7,0%	-17,0%
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	18,00	37,00	18,90	16,20
Коэффициент по графику АБН	1,269	1,130	1,259	1,291
Корректировка, %		12,3%	0,8%	-1,7%
Этаж	подвал	Подвал;	Подвал;	Подвал;
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие окон и их размер	Нет окон	Есть, окна в приямках/маленькие окна	Есть, окна в приямках/маленькие окна	Есть, окна в приямках/маленькие окна
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие санузла	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		5,0%	5,0%	5,0%
Высота потолков, м	от 2,5 до 3 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно
Корректировка, %		13,6%	13,6%	13,6%
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-16 700,00	-16 700,00	-16 700,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		-11,1%	-12,0%	-11,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		133 632	122 330	134 109
Суммарная корректировка, %		10,7%	-8,5%	-19,5%
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		11	9	20
Количество примененных корректировок		5,00	6,00	6,00
Весовой коэффициент		33,34%	33,33%	33,33%
Коэффициент осцилляции	9,1%			
Коэффициент вариации	5,1%			
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	130 024			
Площадь объекта оценки, кв. м	18,00			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб.	2 340 000			

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, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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.

Условия налогообложения НДС

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

С 01.01.2026 приняты новые лимиты годового дохода и величина ставки НДС (22%) для обычной системы налогообложения.

Таблица 99. Корректировка на систему налогообложения

Аналог	Объект исследования		
	с НДС (22%)	НДС не облагается	Без НДС
до 20 миллионов рублей включительно			
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)	-9,9% (0,901)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)	-18% (0,820)
свыше 20 до 490,5 миллионов рублей включительно			
НДС не облагается	8,2% (1,082)	0,0% (1,000)	-11,3% (0,887)
УСН (5-7%)	6,6% (1,066)	– 1,5% (0,985)	-12,6% (0,874)
с НДС	0,0% (1,000)	– 7,5% (0,925)	-18,0% (0,820)
свыше 490,5 миллионов рублей			
НДС не облагается	8,2% (1,082)	0,0% (1,000)	-11,3% (0,887)
с НДС	0,0% (1,000)	– 7,5% (0,925)	-18% (0,820)

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Исходя из целей оценки, объект оценки учитывается как «с НДС».

Объект-аналог №1 представлен на условиях «с НДС». Корректировка составила 0%.

Объект-аналог №2 представлен на условиях «УСН 0%». Корректировка составила 9,9%.

Объект-аналог №3 представлен на условиях «УСН 0%». Корректировка составила 9,9%.

Факт сделки (торг)

Таблица 100. Корректировка на торг

Источник информации	Значение
«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9, ABN Group	12,07%
Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 года «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А	9,30%
Использованное значение корректировки	10,70%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -10,70%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -10,70%.

Торг для Объекта-аналога №3 предусмотрен. Корректировка составила -10,70%.

Месторасположение объекта

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Таблица 101. Значения корректирующих коэффициентов для удаленности от метро (единые для цен и ставок аренды)

Свободного назначения	Зона прямой видимости (менее 100 м)	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	В транспортной доступности
Зона прямой видимости (менее 100 м)	0,00%	22,00%	38,00%	54,00%	67,00%
До 5 минут пешком	-18,00%	0,00%	13,00%	27,00%	37,00%
5-10 минут пешком	-27,00%	-12,00%	0,00%	12,00%	21,00%
10-15 минут пешком	-35,00%	-21,00%	-11,00%	0,00%	8,00%
В транспортной доступности	-40,00%	-27,00%	-17,00%	-7,00%	0,00%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Удаление объекта оценки от станции метро можно охарактеризовать как «В транспортной доступности».

Удаление объекта-аналога №1 от станции метро можно охарактеризовать как «В транспортной доступности». Корректировка составила 0,0%.

Удаление объекта-аналога №2 от станции метро можно охарактеризовать как «10-15 минут пешком». Корректировка составила -7,0%.

Удаление объекта-аналога №3 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила -17,0%.

Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

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

Площадь объекта

Таблица 102. Корректировка на общую площадь для цен продаж

Назначение объекта	Уравнение зависимости
Офисное	1,5712*x^-0,11
Торговое	1,5509*x^-0,108
Свободного назначения	2,0207*x^-0,161

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки имеет площадь 18 кв. м. Коэффициент рассчитан по формуле 2,0207*18^-0,161 и составил 1,269.

Общая площадь объекта-аналога №1 составила 37 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле 2,0207*37^-0,161 и составил 1,130.

Корректировка составила 12,3%=1,269/1,130-1.

Общая площадь объекта-аналога №2 составила 18,9 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле 2,0207*18,9^-0,161 и составил 1,259.

Корректировка составила 0,8%=1,269/1,259-1.

Общая площадь объекта-аналога №3 составила 16,2 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле 2,0207*16,2^-0,161 и составил 1,291.

Корректировка составила -1,7%=1,269/1,291-1.

Этаж расположения

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

Наличие отдельного входа

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

Наличие и размер окон

Таблица 103. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
Наличие окон и их размер	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%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Характеристика окон объекта оценки: нет окон.

Характеристика окон объекта-аналога №1: есть, окна в приямках/маленькие окна. Корректировка составила -7,0%.

Характеристика окон объекта-аналога №2: есть, окна в приямках/маленькие окна. Корректировка составила -7,0%.

Характеристика окон объекта-аналога №3: есть, окна в приямках/маленькие окна. Корректировка составила -7,0%.

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.

Тип площади

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

Наличие санузла

Таблица 104. Значение корректировки на наличие санузла

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	-5%	0%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Наличие санузла в объекте оценки: есть.

Наличие санузла в объекте-аналоге №1: нет. Корректировка составила 5,0%.

Наличие санузла в объекте-аналоге №2: нет. Корректировка составила 5,0%.

Наличие санузла в объекте-аналоге №3: нет. Корректировка составила 5,0%.

Высота потолков

Таблица 105. Значение корректировки на высоту потолков

Свободного назначения	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-24,40%	-33,50%	-36,10%
от 2 до 2,5 м включительно	32,30%	0,00%	-12,00%	-15,40%
от 2,5 до 3 м включительно	50,40%	13,60%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	56,40%	18,20%	4,00%	0,00%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Высота помещений объекта оценки от 2,5 до 3 м включительно.

Высота помещений объекта-аналога №1 - от 2 до 2,5 м включительно. Корректировка составила 13,6%.

Высота помещений объекта-аналога №2 - от 2 до 2,5 м включительно. Корректировка составила 13,6%.

Высота помещений объекта-аналога №3 - от 2 до 2,5 м включительно. Корректировка составила 13,6%.

Состояние внутренней отделки объекта

Таблица 106. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м

Корректировка	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	16 700	22 820	33 400	29 450
Стандартная отделка	-16 700	0	6 120	16 700	12 750
Требуется косметический ремонт	-22 820	-6 120	0	10 580	6 630

Корректировка	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Требуется капитальный ремонт	-33 400	-16 700	-10 580	0	-3 950
Без отделки	-29 450	-12 750	-6 630	3 950	0

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Характеристика отделки объекта оценки: требуется капитальный ремонт.

Характеристика отделки объекта-аналога №1: стандартная отделка. Корректировка составила -16 700,0 руб. за кв.м, или -11,1%.

Характеристика отделки объекта-аналога №2: стандартная отделка. Корректировка составила -16 700,0 руб. за кв.м, или -12,0%.

Характеристика отделки объекта-аналога №3: стандартная отделка. Корректировка составила -16 700,0 руб. за кв.м, или -11,1%.

Анализ скорректированных цен аналогов

После применения всех корректировок необходимо провести анализ возможности использования полученной выборки скорректированных цен для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Если все необходимые корректировки введены без погрешностей, можно ожидать, что оставшийся разброс цен обусловлен только неучтенными малозначимыми ценообразующими факторами, а также влиянием субъективной составляющей, вносимой участниками сделки. Разброс цен, вызванный субъектной составляющей, для коммерческой недвижимости может достигать ±15%-20% от среднего значения.[64] Если же принять во внимание неизбежные погрешности ввода корректировок, разброс скорректированных цен аналогов в пределах ±25% 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. Все показатели, необходимы для расчета коэффициента вариации, также как и сам показатель вариации рассчитывались при помощи функции MS EXCEL и отражены ниже в таблице:

Таблица 107. Расчет коэффициента вариации

Показатель	Значение
Дисперсия (=функция MS EXCEL ДИСП)	44 451 078
Станд.отклонение (=КОРЕНЬ ДИСП)	6 667
Среднее значение (=СРЗНАЧ)	130 024
Коэффициент вариации (=СТАНДОТКЛОН/СРЗНАЧ)	**5,13%**

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.[65]

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

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

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

Учитывая тот факт, что коэффициент вариации менее 20%, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определено как среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов (т.е. каждому аналогу присвоен одинаковый вес).

12.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., с НДС
Нежилое помещение общей площадью 18,0 кв.м, кад.номер 77:03:0006025:11792, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б	2 340 000

13 Расчет стоимости помещения 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:

$$ПВД = S \times Ca, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб./кв. м/год;

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

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

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

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

В результате анализа было выявлено достаточное количество предложений к аренде сопоставимых помещений, (см. п.10.5).

Из выявленных сопоставимых объектов для дальнейших расчетов отобраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к оцениваемому по основным ценообразующим факторам.

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

Объект оценки
Москва, Саянская улица, 11Б

Аналог 1
Москва, Первомайская улица, 5

Аналог 2
Москва, 4-я Парковая улица, 12к1

Аналог 3
Москва, Саянская улица, 10А

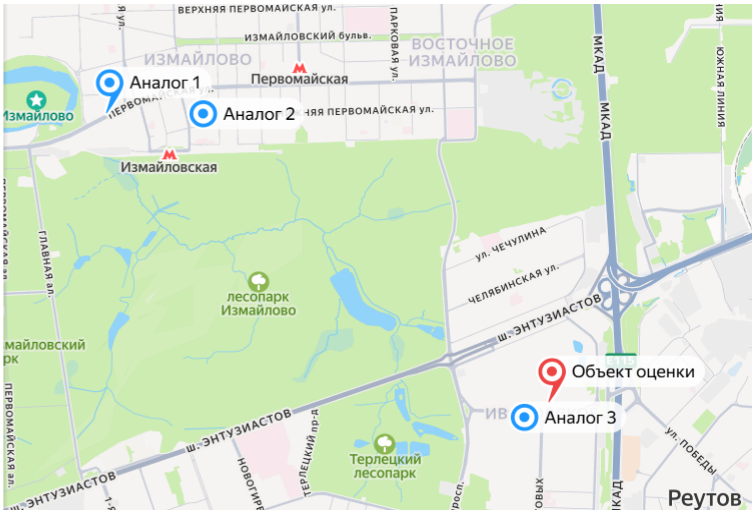


Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 108. Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Интернет источник		https://w7.baza-winner.ru/	https://w7.baza-winner.ru/	https://w7.baza-winner.ru/
Контактный телефон		+7 (916) 689-51-78	+7 (917) 567-37-43	+7 (916) 952-29-40
Время предложения (продажи)	май.26	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Адрес расположения	г. Москва, ВАО, р-н Ивановское, ул. Саянская, д. 11Б	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 4-я ул., 12К1	Москва, ВАО, р-н Ивановское, Саянская ул., 10А
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Метро	Новогиреево	Измайловская	Измайловская	Новогиреево
Расстояние от метро, м	2 950	770	530	2 330
Время в пути	В транспортной доступности	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	в транспортной доступности
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Наличие окон и их размер	Нет окон	Нет окон	Есть, окна в приямках/маленькие окна	Нет окон
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	Нет	Нет	Нет
Этаж	подвал	Подвал;	Подвал;	Подвал;
Площадь, кв. м	18,0	15,2	13,0	15,0
Высота потолков, м	от 2,5 до 3 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно
Обременения	сервитут	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
НДС	с НДС	с НДС	УСН 0%	УСН 0%
Эксплуатационные расходы	включены	не включены	не включены	не включены
Коммунальные расходы	не включены	не включены	не включены	не включены
Ставка аренды, руб. за кв. м в год		22 105	23 077	24 000
Годовой доход, руб.		336 000	300 000	360 000

Таблица 109. Расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ставка аренды, руб./кв. м в год		22 105	23 077	24 000
НДС	с НДС	с НДС	УСН 0%	УСН 0%
Корректировка, %		0,0%	9,9%	9,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		22 105	25 362	26 376
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-10,40%	-10,40%	-10,40%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		19 806	22 724	23 633
Адрес расположения	г. Москва, ВАО, р-н Ивановское, ул. Саянская, д. 11Б	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 4-я ул., 12К1	Москва, ВАО, р-н Ивановское, Саянская ул., 10А
Зона расположения	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Время в пути до метро	В транспортной доступности	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	в транспортной доступности
Корректировка, %		-17,0%	-17,0%	0,0%
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,00%	-3,10%	-3,10%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	18,00	15,20	13,00	15,00
Коэффициент по графику АБН	0,969	0,993	1,016	0,995
Корректировка, %		-2,4%	-4,6%	-2,6%
Этаж	подвал	Подвал;	Подвал;	Подвал;
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие окон и их размер	Нет окон	Нет окон	Есть, окна в приямках/маленькие окна	Нет окон
Корректировка, %		0,0%	-7,0%	0,0%
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип площади	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение	Основное назначение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие санузла	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		5,0%	5,0%	5,0%
Высота потолков, м	от 2,5 до 3 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно
Корректировка, %		13,00%	13,00%	0,00%
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-2 422,00	-2 422,00	-2 422,00
Корректировка, %		-12,7%	-12,6%	-10,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 608	16 809	20 992
Эксплуатационные расходы	включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка, руб./кв. м в год		1 161	1 161	1 161

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 769	17 970	22 153
Коммунальные расходы в составе ЭР	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка, руб./кв. м в год		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 769	17 970	22 153
Суммарная корректировка, %		-16,2%	-26,0%	-11,2%
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		16	26	11
Количество примененных корректировок		5,0	7,0	4,0
Весовой коэффициент		33,33%	33,34%	33,33%
Коэффициент осцилляции	22,7%			
Коэффициент вариации	12,8%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год	19 297			

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.

Условия налогообложения НДС

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

С 01.01.2026 приняты новые лимиты годового дохода и величина ставки НДС (22%) для обычной системы налогообложения.

Таблица 110. Корректировка на налогообложение

Аналог	Объект исследования		
	с НДС (22%)	НДС не облагается	Без НДС
до 20 миллионов рублей включительно			
НДС не облагается, УСН(0%)	9,9% (1,099)	0,0% (1,000)	-9,9% (0,901)
с НДС	0,0% (1,000)	– 9,0% (0,910)	-18% (0,820)
свыше 20 до 490,5 миллионов рублей включительно			
НДС не облагается	8,2% (1,082)	0,0% (1,000)	-11,3% (0,887)
УСН (5-7%)	6,6% (1,066)	– 1,5% (0,985)	-12,6% (0,874)
с НДС	0,0% (1,000)	– 7,5% (0,925)	-18,0% (0,820)
свыше 490,5 миллионов рублей			
НДС не облагается	8,2% (1,082)	0,0% (1,000)	-11,3% (0,887)
с НДС	0,0% (1,000)	– 7,5% (0,925)	-18% (0,820)

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Исходя из целей оценки, объект оценки учитывается как «с НДС».

Объект-аналог №1 представлен на условиях «с НДС». Корректировка составила 0%.

Объект-аналог №2 представлен на условиях «УСН 0%». Корректировка составила 9,9%.

Объект-аналог №3 представлен на условиях «УСН 0%». Корректировка составила 9,9%.

Факт сделки (торг)

Таблица 111. Корректировка на торг

Источник информации	Значение
«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9, ABN Group	12,36%
Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 года «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А	8,40%
Использованное значение корректировки	10,40%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -10,4%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -10,4%.

Торг для Объекта-аналога №3 предусмотрен. Корректировка составила -10,4%.

Месторасположение объекта

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Таблица 112. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды)

Свободного назначения	Зона прямой видимости (менее 100 м)	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	В транспортной доступности
Зона прямой видимости (менее 100 м)	0,00%	22,00%	38,00%	54,00%	67,00%
До 5 минут пешком	-18,00%	0,00%	13,00%	27,00%	37,00%
5-10 минут пешком	-27,00%	-12,00%	0,00%	12,00%	21,00%
10-15 минут пешком	-35,00%	-21,00%	-11,00%	0,00%	8,00%
В транспортной доступности	-40,00%	-27,00%	-17,00%	-7,00%	0,00%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Удаление объекта оценки от станции метро можно охарактеризовать как «В транспортной доступности».

Удаление объекта-аналога №1 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила -17,0%.

Удаление объекта-аналога №2 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила -17,0%.

Удаление объекта-аналога №3 от станции метро можно охарактеризовать как «в транспортной доступности». Корректировка составила 0,0%.

Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

Таблица 113. Значения корректировок на расположения относительно квартала (для ставок аренды)

Объект оценки \ Объект аналог	Первая линия магистральной улицы	на первой линии второстепенной улицы	внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,00%	4,70%	8,10%
Первая линия второстепенной улицы	-4,50%	0,00%	3,20%
Внутриквартально/вход со двора	-7,50%	-3,10%	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 0,0%.

Объект-аналог №2 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила -3,1%.

Объект-аналог №3 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила -3,1%.

Площадь объекта

Таблица 114. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Назначение объекта	Уравнение зависимости
Офисное	1,9165*x^-0,148
Торговое	1,4881*x^-0,15
Свободного назначения	1,4779*x^-0,146

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Объект оценки имеет площадь 18 кв. м. Коэффициент рассчитан по формуле 1,4779*18^-0,146 и составил 0,969.

Общая площадь объекта-аналога №1 составила 15,2 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле 1,4779*15,2^-0,146 и составил 0,993.

Корректировка составила -2,4%=0,969/0,993-1.

Общая площадь объекта-аналога №2 составила 13 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле 1,4779*13^-0,146 и составил 1,016. Корректировка составила -4,6%=0,969/1,016-1.

Общая площадь объекта-аналога №3 составила 15 кв.м. Коэффициент рассчитан по формуле 1,4779*15^-0,146 и составил 0,995. Корректировка составила -2,6%=0,969/0,995-1.

Этаж расположения

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

Наличие отдельного входа

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

Наличие и размер окон

Таблица 115. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
Наличие окон и их размер	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%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Характеристика окон объекта оценки: нет окон.

Характеристика окон объекта-аналога №1: нет окон. Корректировка составила 0,0%.

Характеристика окон объекта-аналога №2: есть, окна в приямках/маленькие окна. Корректировка составила -7,0%.

Характеристика окон объекта-аналога №3: нет окон. Корректировка составила 0,0%.

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.

Тип площади

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

Наличие санузла

Таблица 116. Значение корректировки на наличие санузла

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	-5%	0%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Наличие санузла в объекте оценки: есть.

Наличие санузла в объекте-аналоге №1: нет. Корректировка составила 5,0%.

Наличие санузла в объекте-аналоге №2: нет. Корректировка составила 5,0%.

Наличие санузла в объекте-аналоге №3: нет. Корректировка составила 5,0%.

Высота потолков

Таблица 117. Значение корректировки на высоту потолков

Свободного назначения	меньше или равно 2 м	от 2 до 2,5 м включительно	от 2,5 до 3 м включительно	больше 3 м
меньше или равно 2 м	0,00%	-24,30%	-33,00%	-35,60%
от 2 до 2,5 м включительно	32,10%	0,00%	-11,50%	-14,90%
от 2,5 до 3 м включительно	49,30%	13,00%	0,00%	-3,80%
больше 3 м	55,20%	17,50%	4,00%	0,00%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Высота помещений объекта оценки от 2,5 до 3 м включительно.

Высота помещений объекта-аналога №1 - от 2 до 2,5 м включительно. Корректировка составила 13,0%.

Высота помещений объекта-аналога №2 - от 2 до 2,5 м включительно. Корректировка составила 13,0%.

Высота помещений объекта-аналога №3 - от 2,5 до 3 м включительно. Корректировка составила 0,0%.

Состояние внутренней отделки объекта

Таблица 118. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год

Объект оценки (по вертикали) / Объект-аналог (по горизонтали)	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	2 422	3 309	4 843	4 270
Стандартная отделка	-2 422	0	887	2 422	1 849
Требуется косметический ремонт	-3 309	-887	0	1 534	961
Требуется капитальный ремонт	-4 843	-2 422	-1 534	0	-573
Без отделки	-4 270	-1 849	-961	573	0

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

Характеристика отделки объекта оценки: требуется капитальный ремонт.

Характеристика отделки объекта-аналога №1: стандартная отделка. Корректировка составила -2 422,0 руб. за кв.м., или -12,7%.

Характеристика отделки объекта-аналога №2: стандартная отделка. Корректировка составила -2 422,0 руб. за кв.м., или -12,6%.

Характеристика отделки объекта-аналога №3: стандартная отделка. Корректировка составила -2 422,0 руб. за кв.м., или -10,3%.

Состав расходов

Таблица 119. Размер расходов

Назначение помещения, вид расходов	Офисное	Торговое	Свободного назначения
операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	5 795	7 498	6 646
эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	830	1 493	1 161
коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	1 790	1 873	1 831
операционные расходы, руб./кв. м/год, без НДС	4 750	6 146	5 448
эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, без НДС	680	1 224	952
коммунальные платежи, руб./кв. м/год, без НДС	1 467	1 535	1 501

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

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 1161 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №2. Корректировка составила 1161 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №3. Корректировка составила 1161 руб. за кв. м.

Коммунальные расходы:

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

Анализ скорректированных цен аналогов

После применения всех корректировок необходимо провести анализ возможности использования полученной выборки скорректированных ставок аренды для расчета рыночной арендной ставки. Если все необходимые корректировки введены без погрешностей, можно ожидать, что оставшийся разброс арендных ставок обусловлен только неучтенными малозначимыми ценообразующими факторами, а также влиянием субъективной составляющей, вносимой участниками сделки. Разброс ставок аренды, вызванный субъектной составляющей, для коммерческой недвижимости может достигать ±12%-17% от среднего значения.[66] Если же принять во внимание неизбежные погрешности ввода корректировок, разброс скорректированных ставок аренды аналогов в пределах ±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. Все показатели, необходимы для расчета коэффициента вариации, также как и сам показатель вариации рассчитывались при помощи функции MS EXCEL и отражены ниже в таблице:

Таблица 120. Расчет коэффициента вариации

Показатель	Значение
Дисперсия (=функция MS EXCEL ДИСП)	6 125 939
Станд.отклонение (=КОРЕНЬ ДИСП)	2 475
Среднее значение (=СРЗНАЧ)	19 297
Коэффициент вариации (=СТАНДОТКЛОН/СРЗНАЧ)	**12,83%**

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.[67]

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

Учитывая тот факт, что коэффициент вариации менее 20%, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода определено как среднее значение

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

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

скорректированных стоимостей объектов аналогов (т.е. каждому аналогу присвоен одинаковый вес).

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:

$$ПВД = S \times Ca$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

Ca – 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 10.4 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 6,20%.

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.

При расчете ДВД оценщик использовал ставки аренды, которые не учитывают эксплуатационных расходов, оплачиваемых арендатором отдельно (поддержание в рабочем состоянии инженерных систем и коммуникаций здания, текущий ремонт мест общего пользования, содержание ремонтно-эксплуатационной службы, автоматических дверей, электронных замков, систем охраны, видеонаблюдения и сигнализации, озеленение прилегающей территории, уборка мест общего пользования и т.д). Также не учитываются коммунальные расходы (электроэнергия, газ, отопление, вентиляция, кондиционирование, вывоз мусора, водоснабжение, канализация), оплачиваемые арендатором по факту.

Таким образом, из полученного ДВД были вычтены:

- - налог на имущество;
- - расходы на страхование объекта;
- - отчисления на капитальный ремонт здания;
- - расходы на управление.

Величина операционных расходов составляет 86 670 руб./год, с НДС = (6 646 - 1 831) руб./кв.м /год с НДС *18,0 кв. м, величина расходов определена на основании данных таблицы ранее, в разделе 13.3.

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:

ЧОД = (ДВД – Ор), где:

ДВД – действительный (эффективный) валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

13.7 Расчет ставки капитализации

Согласно данным раздела 10.4 настоящего отчета среднее значение ставки капитализации для аналогичных оцениваемому объектов, по данным проанализированных источников, составляет 10,20%.

Таблица 121 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Источник 1	Источник 2	Источник 3	Источник 4	Среднее значение
Торговые (высококлассные)	6,00%	11,00%	9,10%	10,04%[68]	9,00%
Офисные (высококлассные)	8,00%	9,90%	10,18%	6,97%[69]	8,80%
Торговые (низкоклассные)	10,00%	10,30%	10,12%	9,40%	10,00%
Офисные (низкоклассные)	12,00%	9,80%	11,85%	7,20%[70]	10,20%
ПСН	11,0%[71]	10,50%	11,17%	8,30%[72]	10,20%

Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.

13.8 Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год.	19 297
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	18,0
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	347 346
4	Потери от недозагрузки объекта, %	6,20%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	325 811
6	Операционные расходы, руб.	86 670
7	Чистый денежный поток, руб.	239 141
8	Ставка капитализации, %	10,20%
9	Рыночная стоимость, руб.	2 345 000

[68] Среднее между торговыми объектами класса А, В согласно Источнику 4

[69] Среднее между офисными объектами класса А, В по верхнему диапазону согласно Источнику 4 (принято по верхнему значению с учетом значений ставок капитализации по другим источникам)

70 По верхнему диапазону Источника 4 с учетом значений ставок капитализации по другим источникам

71 Среднее между торговыми и офисными низкоклассными объектами согласно Источнику 1

[72] Среднее между торговыми и офисными низкоклассными объектами согласно Источнику 4

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 18,0 кв.м, кад.номер 77:03:0006025:11792, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б	2 345 000

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 промежуточных результатов является определение итоговой величины стоимости, либо признания в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом корректировок (сравнения продаж) трех близких к объекту оценки аналогов. Результат сравнительного подхода обладает значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные объекты на рынке недвижимости г. Москвы, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке.

Доходный подход. Оценка в рамках доходного подхода базируется на использовании рыночной информации о текущем уровне арендных ставок на объекты-аналоги, близкие объекту оценки. Для перевода чистого дохода от аренды в стоимость объекта недвижимости была использована аналитическая информация о ставках текущей доходности (капитализации), характерных для рынка аренды г. Москвы. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат доходного подхода обладает значимостью и представительностью, как и результат сравнительного подхода.

Затратный подход. Обоснованно не применялся.

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

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 122. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход, руб.	2 340 000
Вес подхода	50%
Доходный подход, руб.	2 345 000
Вес подхода	50%
Затратный подход, руб.	не применялся
Вес подхода	0%
Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) с НДС	2 343 000

Таблица 123. Результаты оценки с учетом округления

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Удельная рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м, с НДС
Нежилое помещение общей площадью 18,0 кв.м, кад.номер 77:03:0006025:11792, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Саянская, д. 11Б	2 343 000	130 167

Согласно требованию п. 30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Расчет стоимости сервитута

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 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.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования соседним недвижимым имуществом (сервитута). Обременение недвижимого имущества сервитутом не лишает собственника недвижимого имущества прав владения, пользования и распоряжения этим недвижимого имущества.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим недвижимым имуществом или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Таким образом, для определения соразмерность платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый объект недвижимого имущества и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

Соразмерная плата за сервитут может иметь как единовременный, так и периодический характер выплат. Величина соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате должна быть эквивалентна величине соразмерной платы за сервитут при условии ее периодической выплаты.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате

Для определения данной величины оценщиками выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- - доля недвижимого имущества, занятая сервитутом, в общей площади недвижимого имущества;
- - степень ограничения пользования недвижимым имуществом в результате установления сервитута;
- - интенсивность использования сервитута;
- - степень влияния сервитута на распоряжение недвижимым имуществом (отчуждение недвижимого имущества или совершение с ним сделок иного рода).

Составителями используемой методики[73] определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для недвижимого имущества. Данные приведены в таблице:

[73] Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html

Таблица 124. Согласование результатов Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Кол-во наблюдений	Умеренный	Кол-во наблюдений	Средний	Кол-во наблюдений	Повышенный	Кол-во наблюдений	Высокий	Кол-во наблюдений
	0.00%		25.00%		50.00%		75.00%		100.00%	
Доля объекта недвижимого имущества, занятая оборудованием по причине которого наложен сервитут	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	1	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	0	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	0	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	0	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества	0
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	1	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	0	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	0	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	0	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества	0
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко	0	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	1	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	0	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	0	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно	0
Степень влияния на распоряжение объектом недвижимости	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении объекта недвижимости или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	1	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничении при совершении сделок	0	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	0	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничении при совершении сделок	0	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор	0
Количество наблюдений	3		1		0		0		0	
Взвешенный итог	0.00%		25.00%		0.00%		0.00%		0.00%	

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Кол-во наблюдений	Умеренный	Кол-во наблюдений	Средний	Кол-во наблюдений	Повышенный	Кол-во наблюдений	Высокий	Кол-во наблюдений
	0.00%		25.00%		50.00%		75.00%		100.00%	
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	25%									
Количество факторов	4									
Значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	6.25%									

Таким образом, количество наблюдений по каждому уровню риска умножается на значение указанного уровня. Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута определяется, как средневзвешенное от количества факторов.

Таблица 125. Рыночная стоимость с учетом сервитута

Наименование	Значение
Итоговая рыночная стоимость за кв.м., руб.	130 167
Площадь, на которую установлен сервитут, кв.м	18,0
Значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута, %	6,25%
Рыночная стоимость помещений с сервитутом округленно до тысяч, руб.	**2 197 000**

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технический паспорт. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

- полная или частичная разборка несущих перегородок, за исключением межквартирных;
- устройство в них проемов или заделка дверных проемов;
- устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования;
- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении двух смежных квартир по горизонтали);
- устройство внутренних лестниц и проемов в перекрытиях;
- устройство перегородок с увеличением нагрузок и несущих стен;
- изменение конструкции полов.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технический паспорт.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

1. замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
2. устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
3. переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);
4. установка бытовых электроплит вместо газовых;
5. замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
6. демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;

- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки[74].

На основании данных, размещенных на интернет-сайтах проектных и строительных компаний[75], Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

Таблица 126. Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

Площадь обследуемого помещения м²	Обследование конструктива, руб., с НДС	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы), руб., с НДС
до 200	64 500,00	75 000,00
от 201 до 500	71 250,00	97 500,00
от 501 до 1000	82 500,00	135 000,00
от 1001 до 2000	105 000,00	210 000,00
более 2001	22,5 руб./кв. м * площадь объекта + 80 000	75 руб./кв. м * площадь объекта + 80 000

Таблица 127. Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений[76]

Проект перепланировки нежилого помещения	
Дополнительные виды работ	
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)	
Площадь помещения, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 150 кв.м.	15 000
от 151 до 300 кв.м. (100 руб./кв. м)	31 000
от 301 до 500 кв.м. (90 руб/кв. м)	27 900
свыше 500 кв.м (85 руб./кв. м)	26 350
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене	
до 150 кв.м.	14 640
от 151 до 300 кв.м.	14 640
от 301 до 500 кв.м.	14 640
свыше 500 кв.м.	14 640
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	
до 150 кв.м.	30 000,00
от 151 до 300 кв.м.	60 000,00
от 301 до 500 кв.м.	90 000,00
свыше 500 кв.м.	120 000,00
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	
Проект фасадов, https://arh1.ru/activity/3/	25 000
Фотомонтаж фрагмента фасада, https://arh1.ru/activity/3/	5 000
Устройство лестницы-крыльца, https://orgdoc.ru/uslugi/ppr/ppr-na-stroitelstvo/ppr-na-lestnicu	15 000

[74] Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение, раздел 16.3).

[75] https://www.intechproject.ru/price/, https://www.intechproject.ru/price/

[76] https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/, https://sverlenie-otverstii.ru/article/stoimost-usileniya-proema, https://stefs.ru/uslugi/usilenie/perekrytiya/, https://rustdesign.ru/stoimost

Проект перепланировки нежилого помещения	
Благоустройство, https://p-p-r.ru/ceny	15 000

Таблица 128. Стоимость изготовления технической документации[77]

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?sid=128&id=51	1 выписка	1	1 525,00	1 525,00
Поэтажный план с экспликацией	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=50	1 справка	1	3782	3 782,00
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=53	1 справка	1	1 525,00	1 525,00
Итого, руб. с учетом НДС					6 832
Источник: данные https://www.mosgorbti.ru/					

Таблица 129. Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Наименование	Показатель, руб.
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	64 500
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	35 000
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	6 832
Итого стоимость перепланировки округленно, руб. с учетом НДС	106 000
Источник: расчеты Оценщика	

Таблица 130. Рыночная стоимость с учетом перепланировки

Наименование	Показатель, руб.
Рыночная стоимость, руб., без учета перепланировки	2 197 000
Стоимость согласования перепланировки, руб. с учетом НДС	106 000
Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб., с учетом перепланировки	2 091 000

Таблица 131. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Показатель	с учетом обременения сервитутом и перепланировки
Рыночная стоимость, руб. с НДС	2 091 000
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м с НДС	116 167

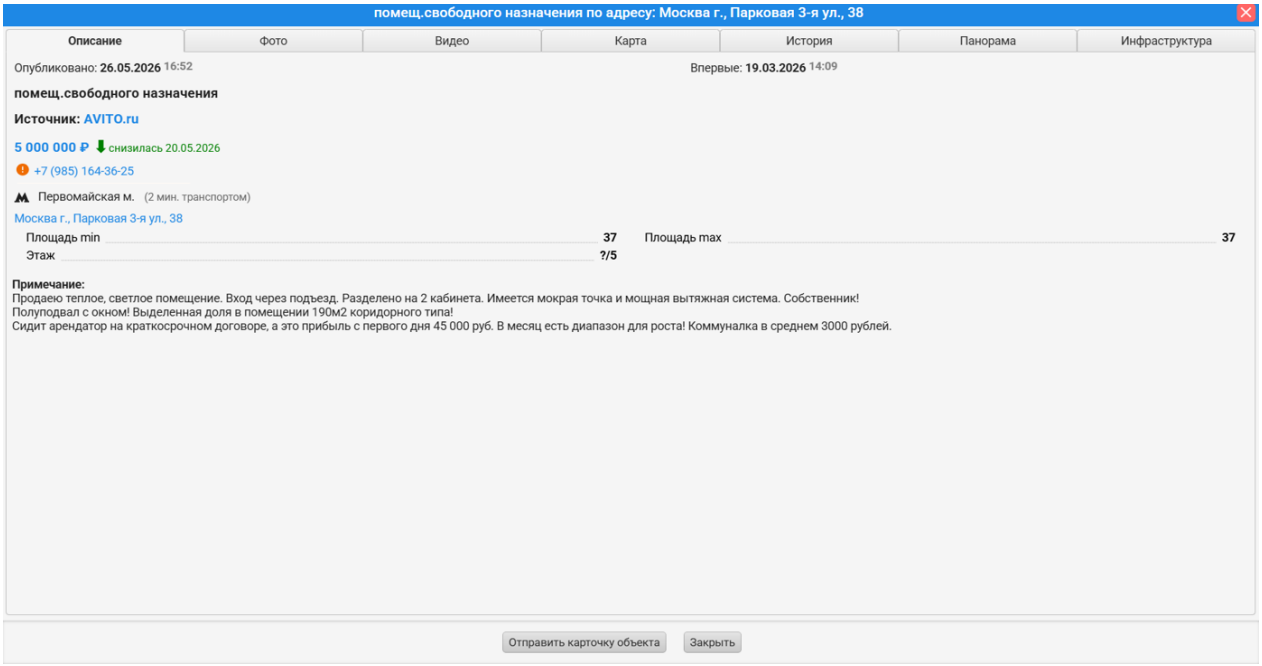
[77] Источник: данные https://www.mosgorbti.ru/

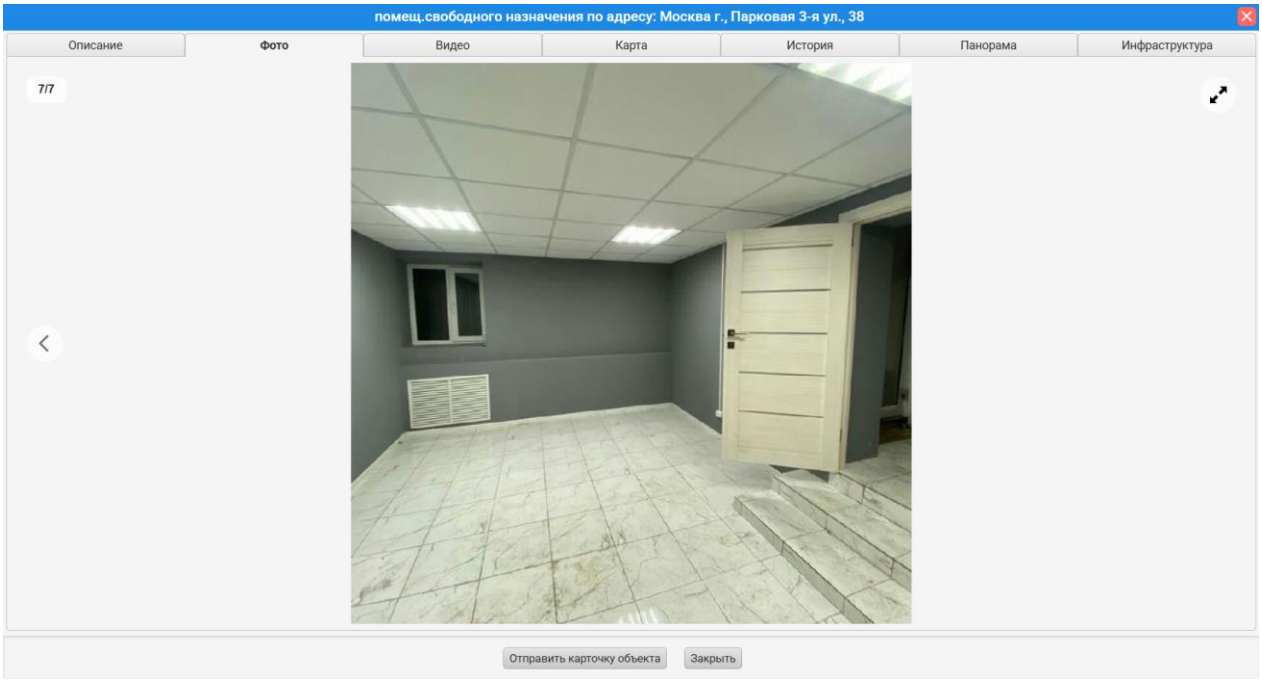
15 Приложения

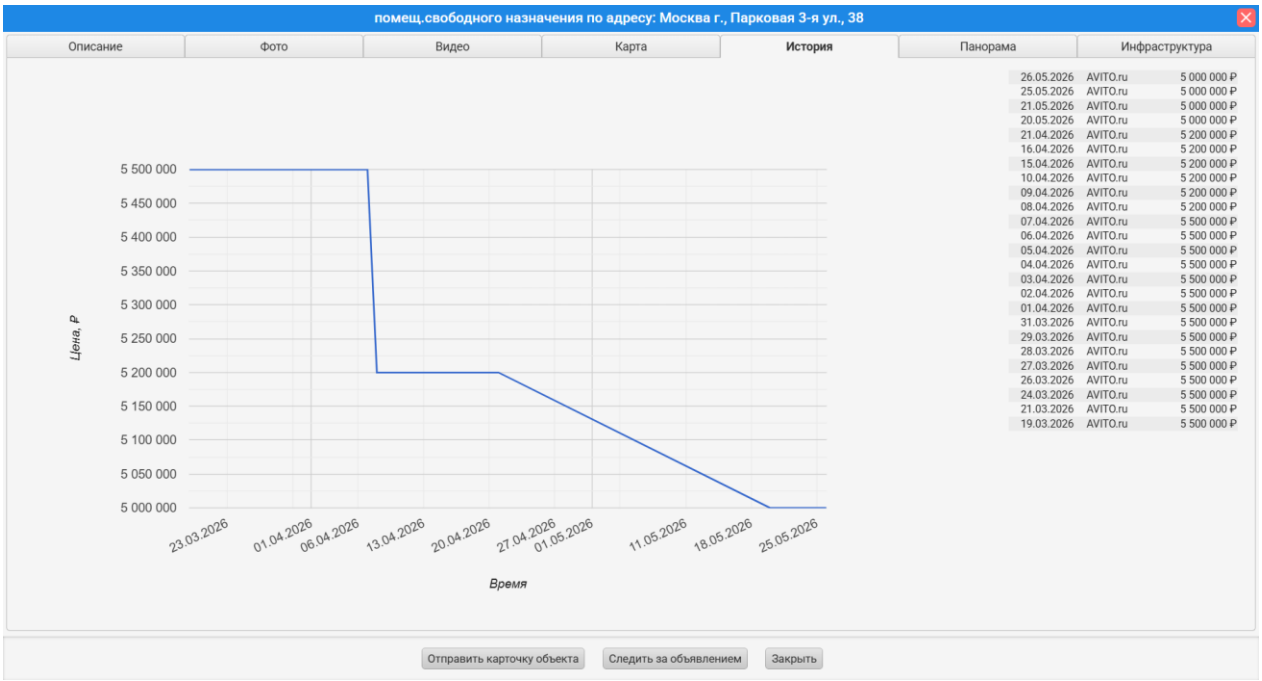
15.1 Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.

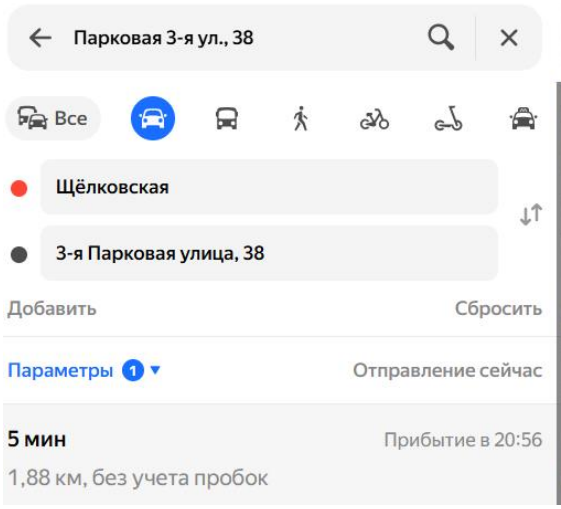
https://w7.baza-winner.ru/

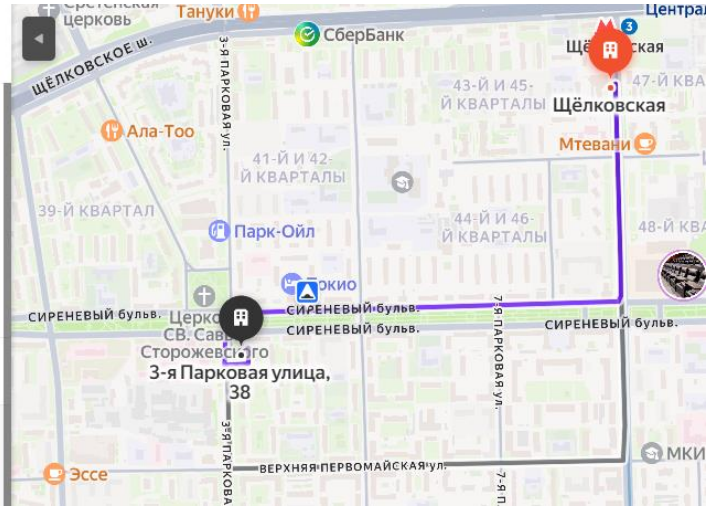






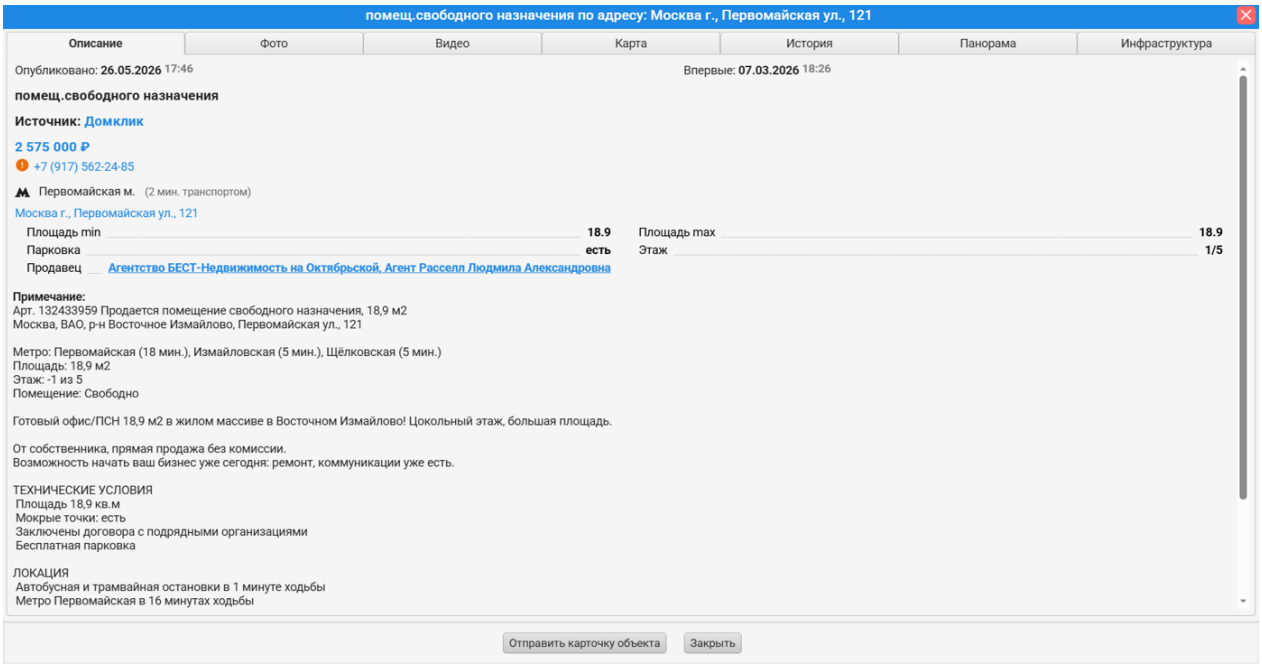
В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение и условия продажи актуальны на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 3-я ул., 38, Удаленность от метро - В транспортной доступности, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж – Подвал, Площадь, кв.м - 37 кв.м., Тип входа - Общий, Наличие окон и их размер - Есть, окна в приямках/маленькие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Нет, Высота потолков, м - от 2 до 2,5 м включительно, Тип площади - Основное назначение, Цена предложения, руб. - 5 000 000 с НДС

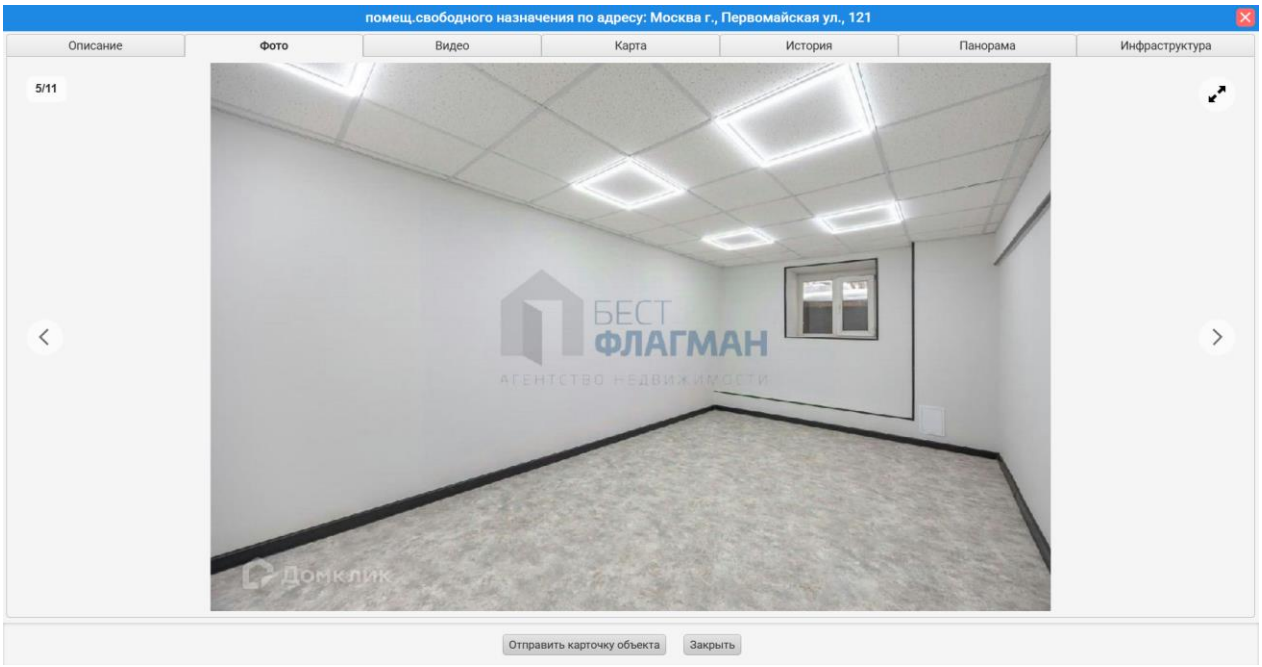


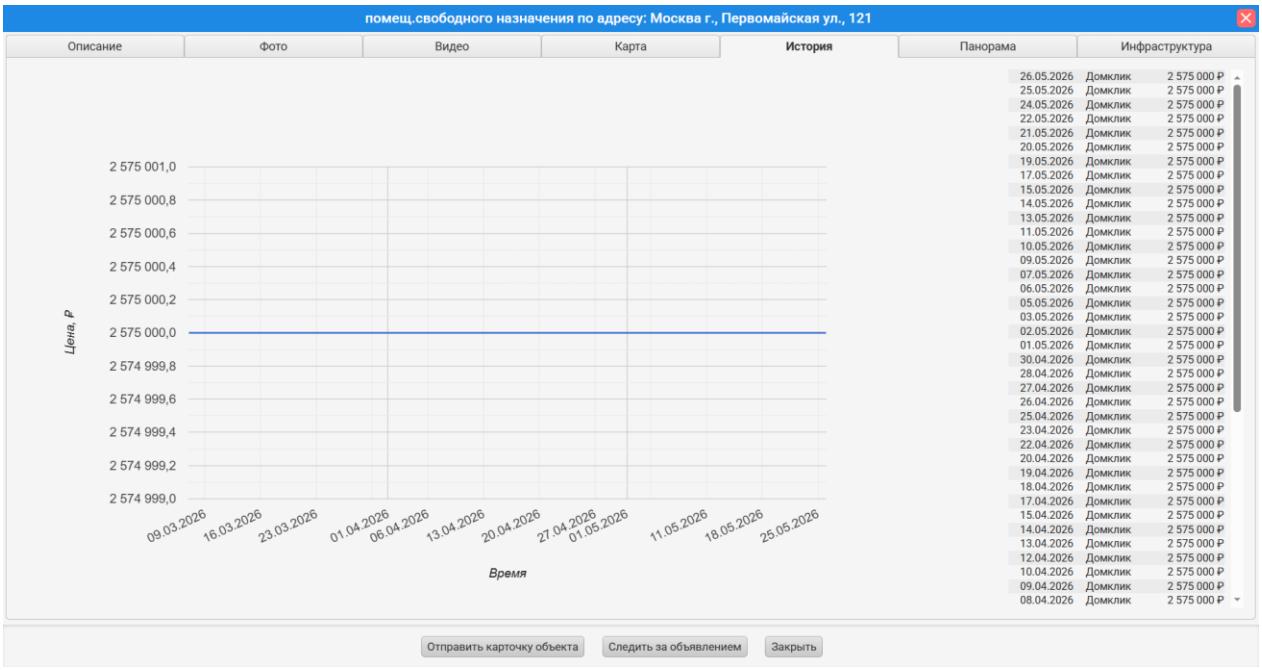


Аналог 2.

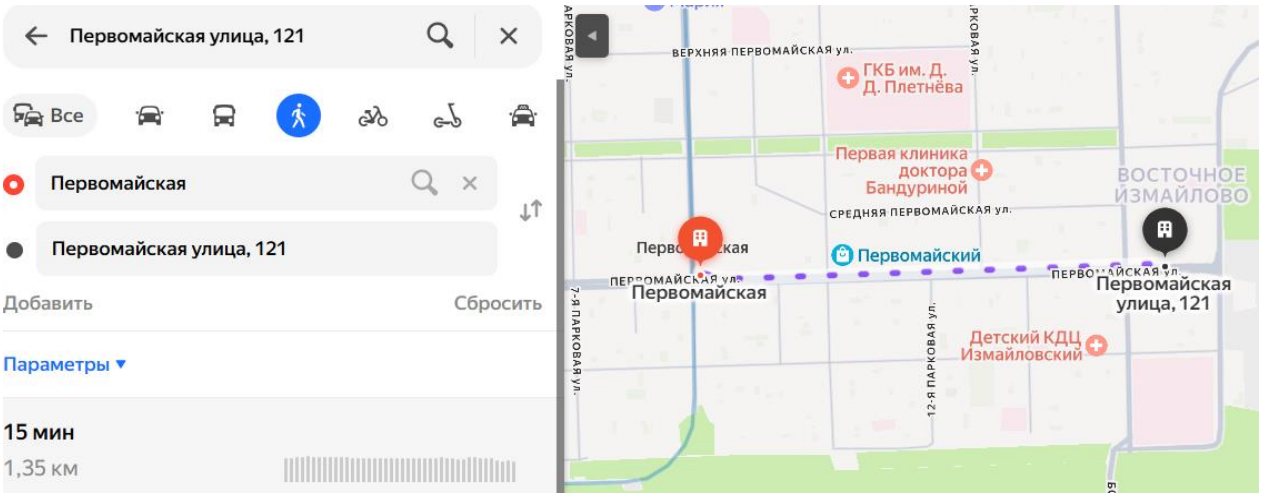
https://w7.baza-winner.ru/





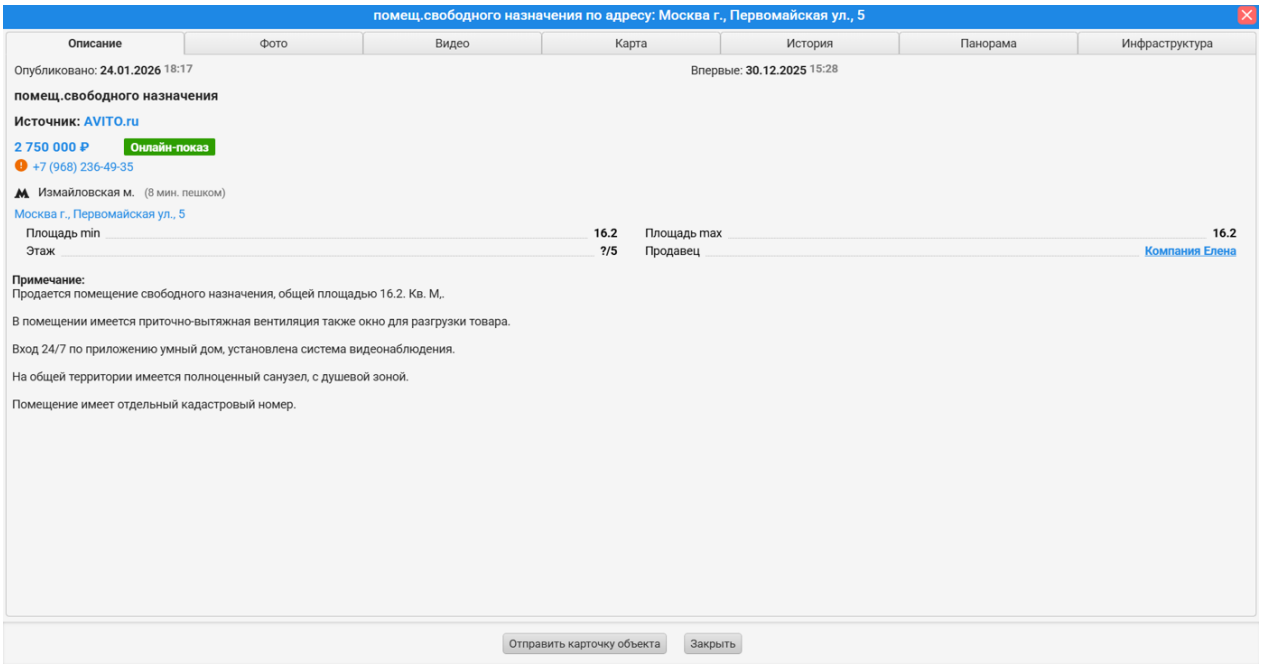


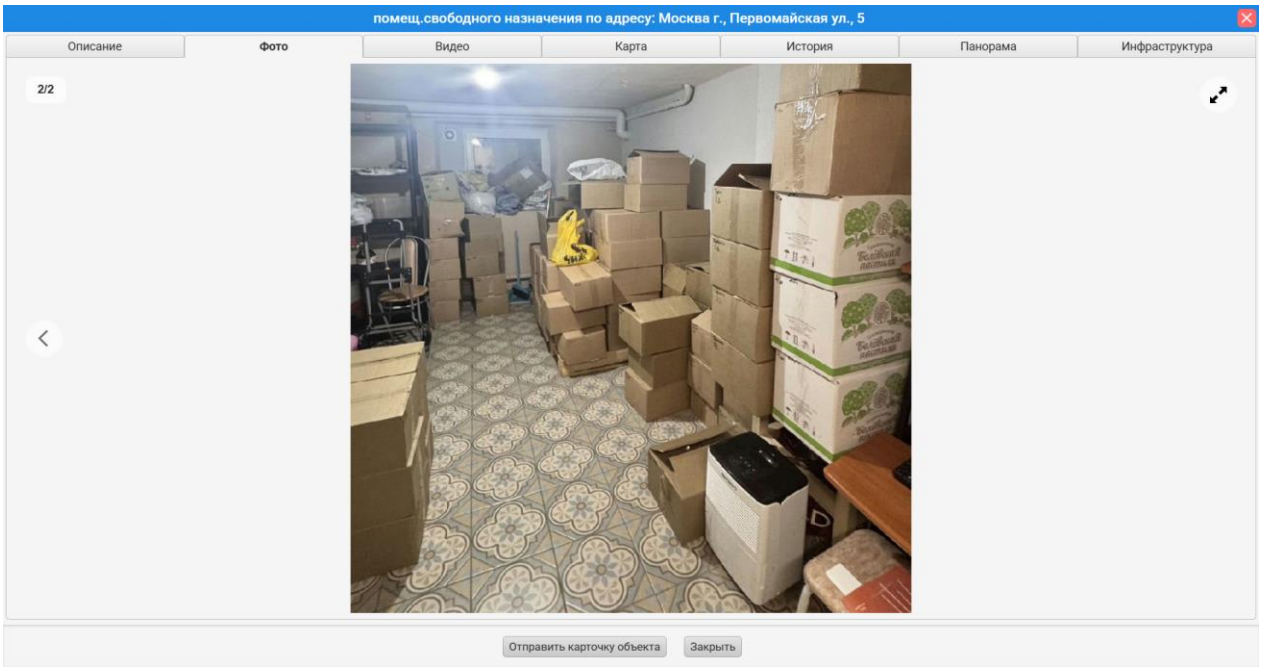
В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение и условия продажи актуальны на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ВАО, р-н Измайлово Восточное, Первомайская ул., 121, Удаленность от метро - 10-15 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж – Подвал, Площадь, кв.м - 18,9 кв.м., Тип входа - Общий, Наличие окон и их размер - Есть, окна в приямках/маленькие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Нет, Высота потолков, м - от 2 до 2,5 м включительно, Тип площади - Основное назначение, Цена предложения, руб. - 2 575 000 УСН 0%

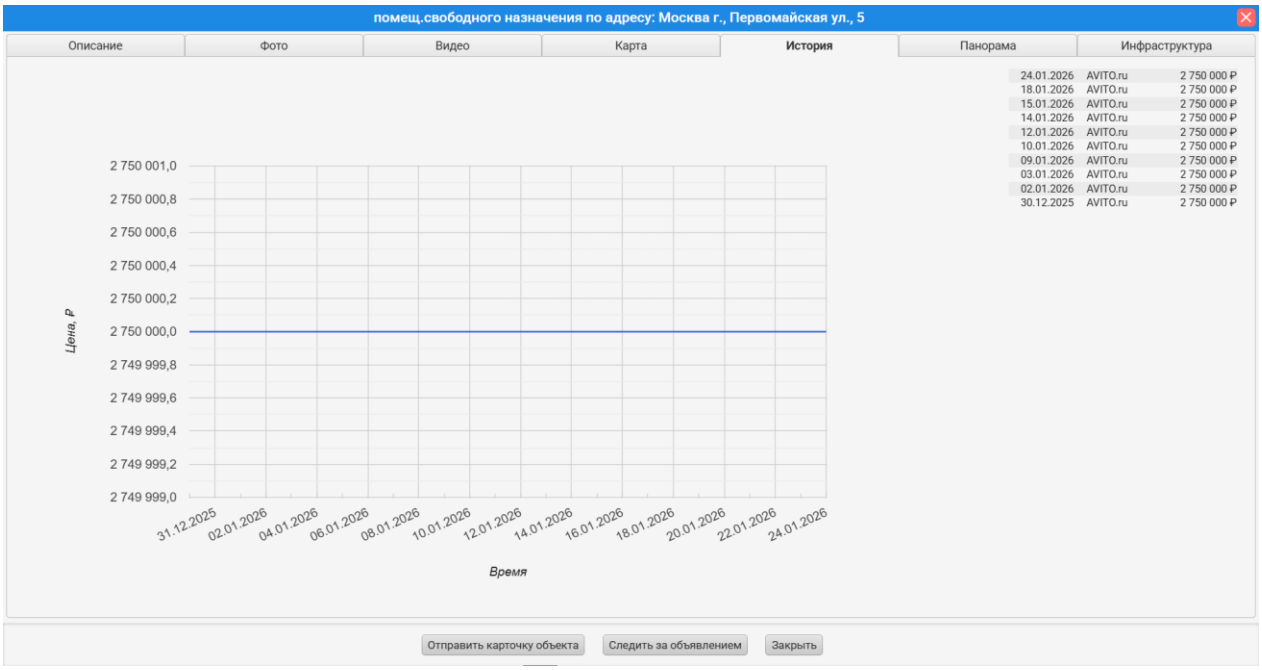


Аналог 3.

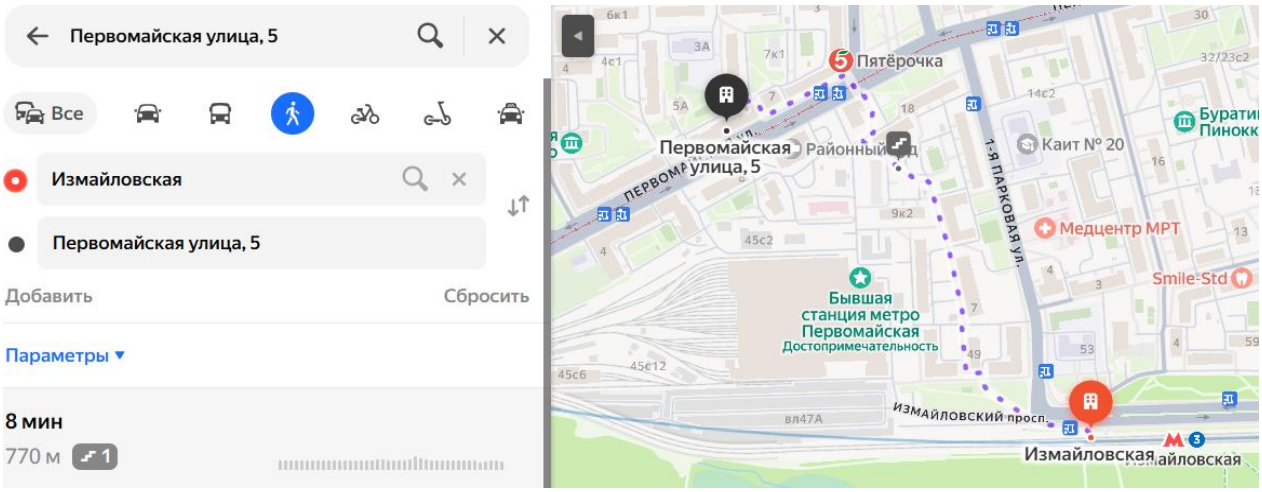
https://w7.baza-winner.ru/







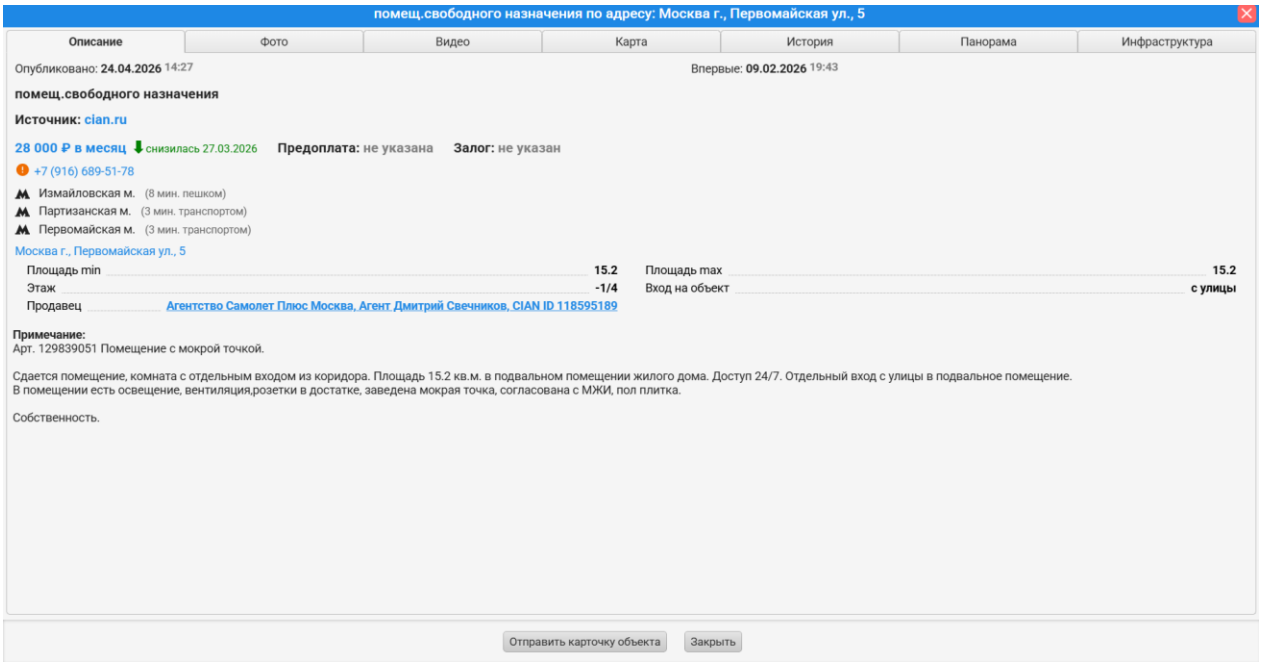
В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение и условия продажи актуальны на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5, Удаленность от метро - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Этаж – Подвал, Площадь, кв.м - 16,2 кв.м., Тип входа - Общий, Наличие окон и их размер - Есть, окна в приямках/маленькие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Нет, Высота потолков, м - от 2 до 2,5 м включительно, Тип площади - Основное назначение, Цена предложения, руб. - 2 750 000 УСН 0%

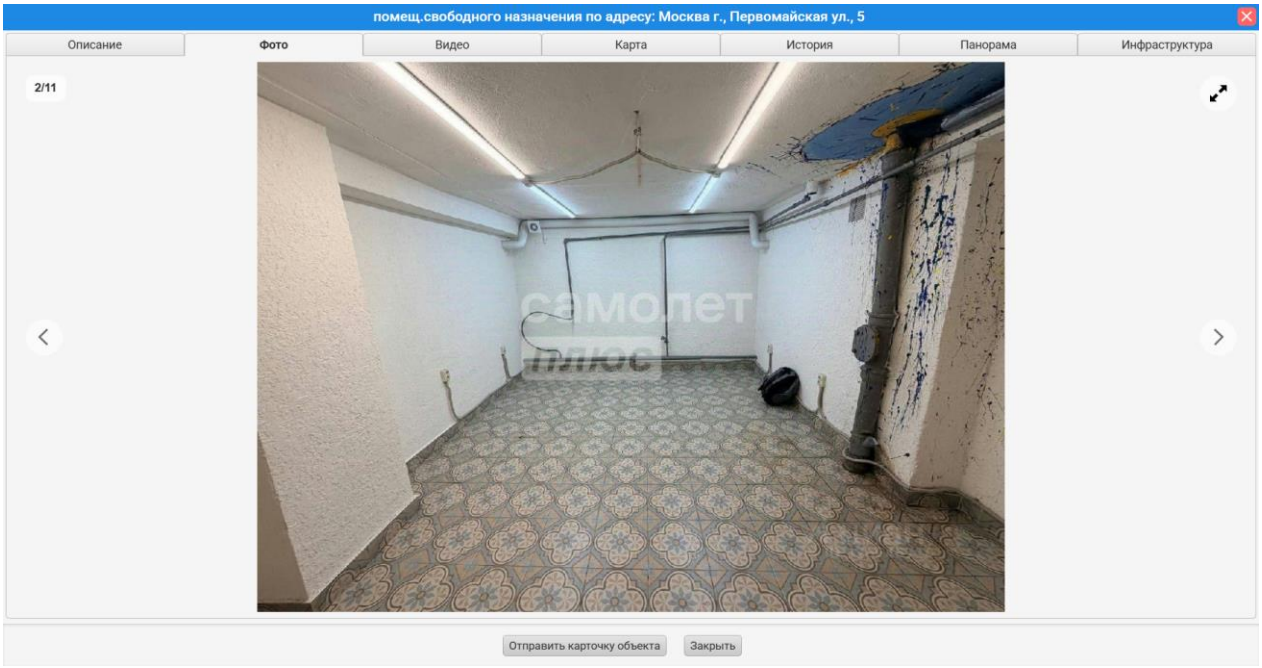


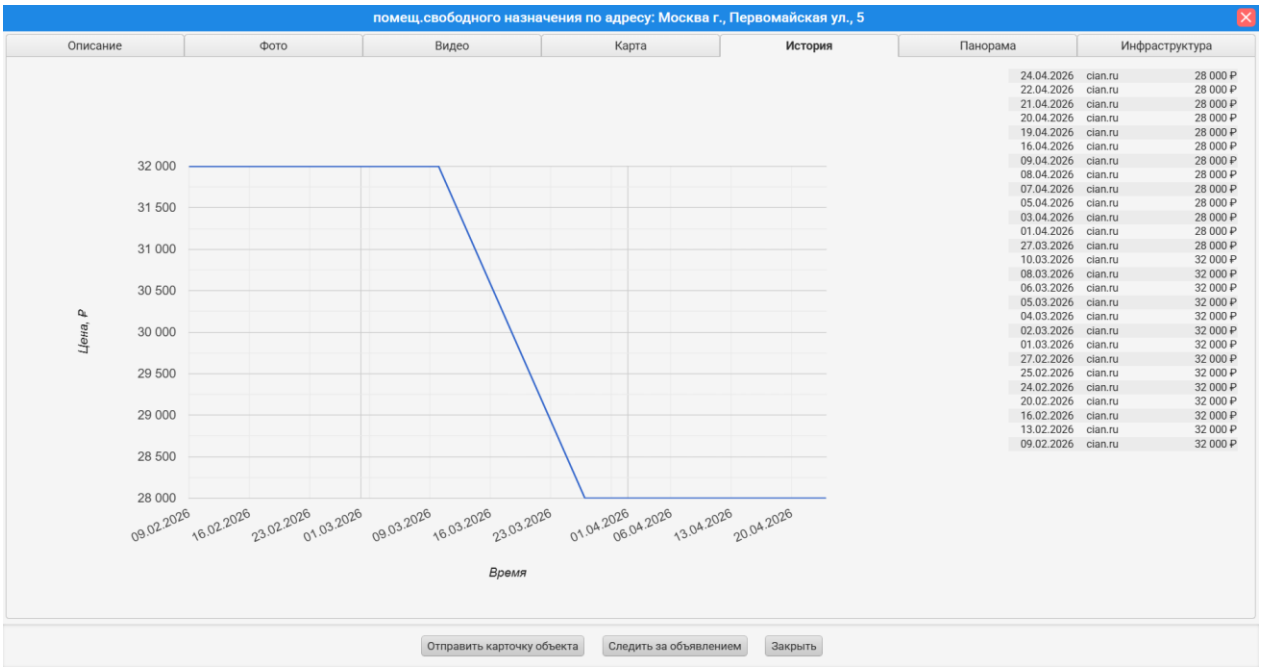
15.2 Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

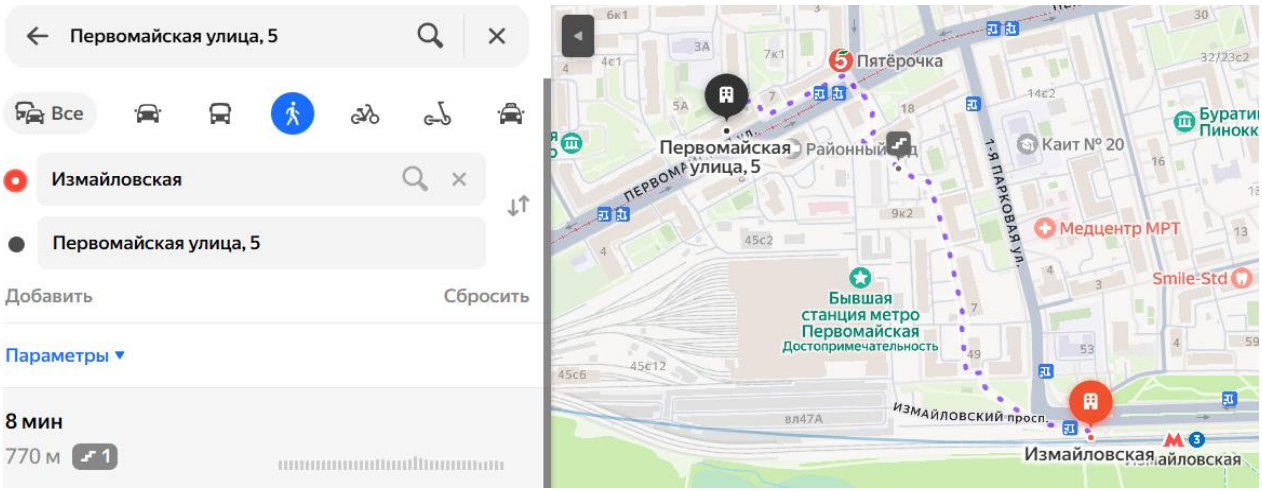
https://w7.baza-winner.ru/





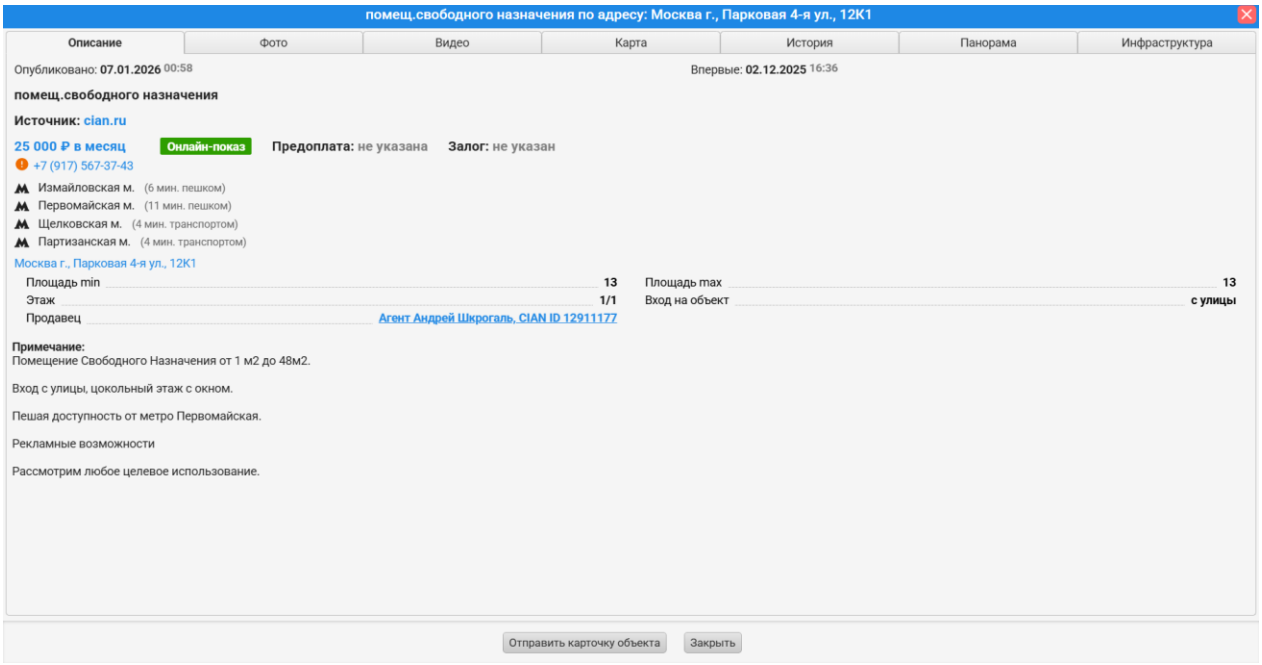


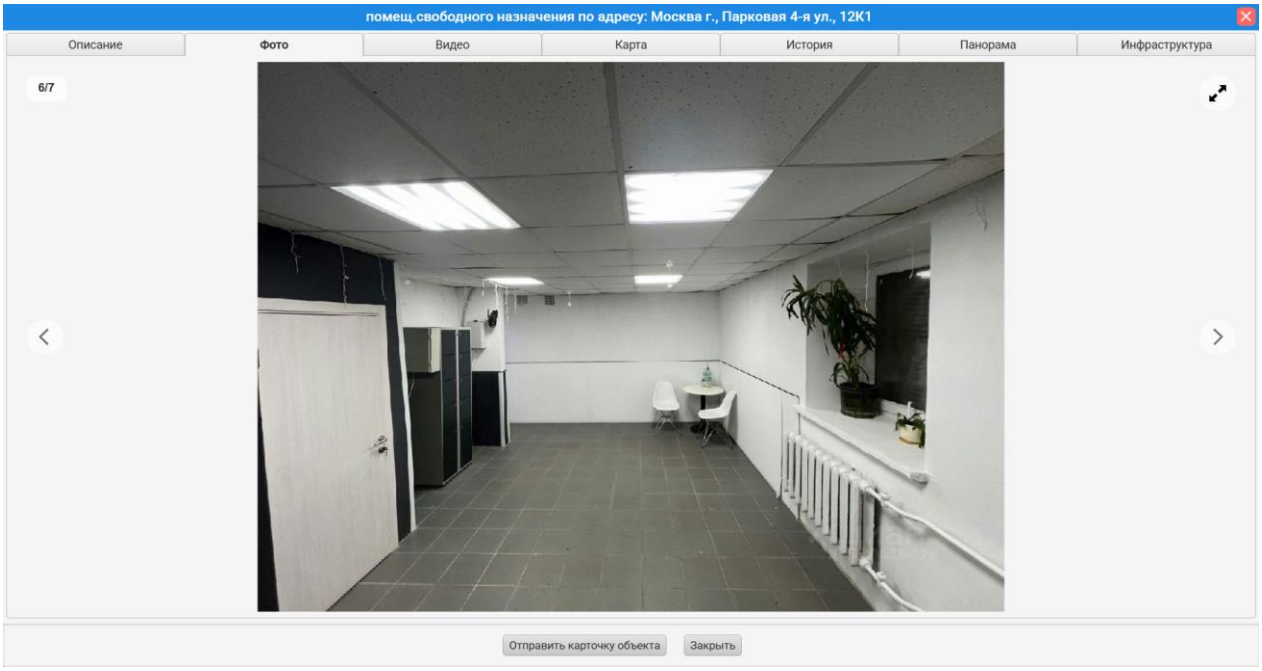
В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение и условия аренды актуальны на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ВАО, р-н Измайлово, Первомайская ул., 5, Удаленность от метро - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Общий, Этаж – Подвал, Площадь, кв. м - 15,2, Высота потолков, м - от 2 до 2,5 м включительно, Наличие окон и их размер - Нет окон, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Нет, Тип площади - Основное назначение, Эксплуатационные расходы - не включены, Коммунальные расходы - не включены, Ставка аренды, руб. за кв. м в год - 22 105 с НДС

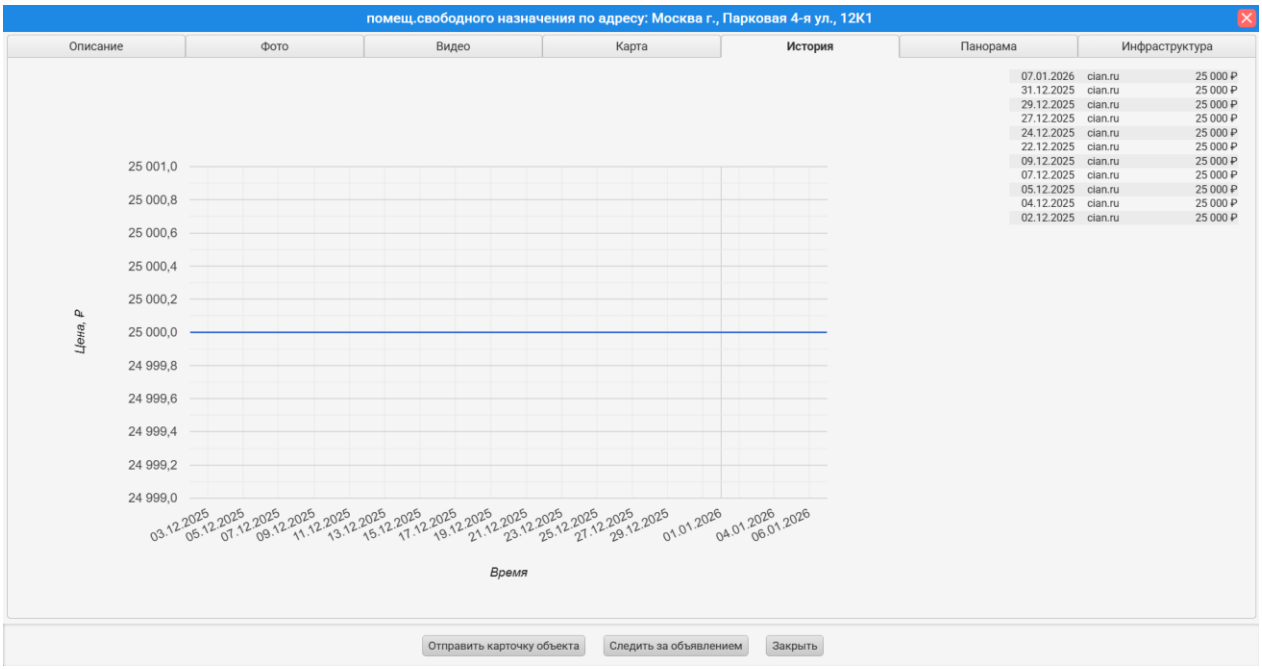


Аналог 2.

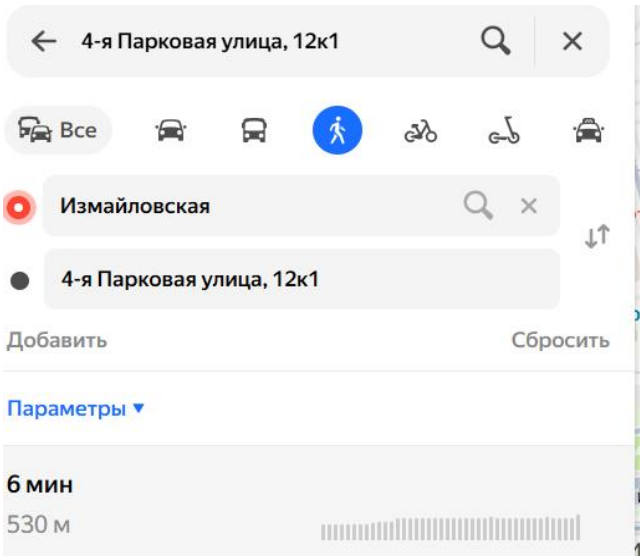
https://w7.baza-winner.ru/

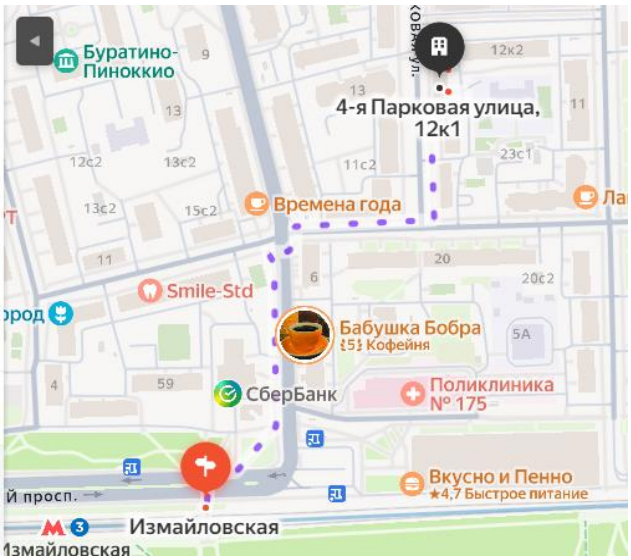






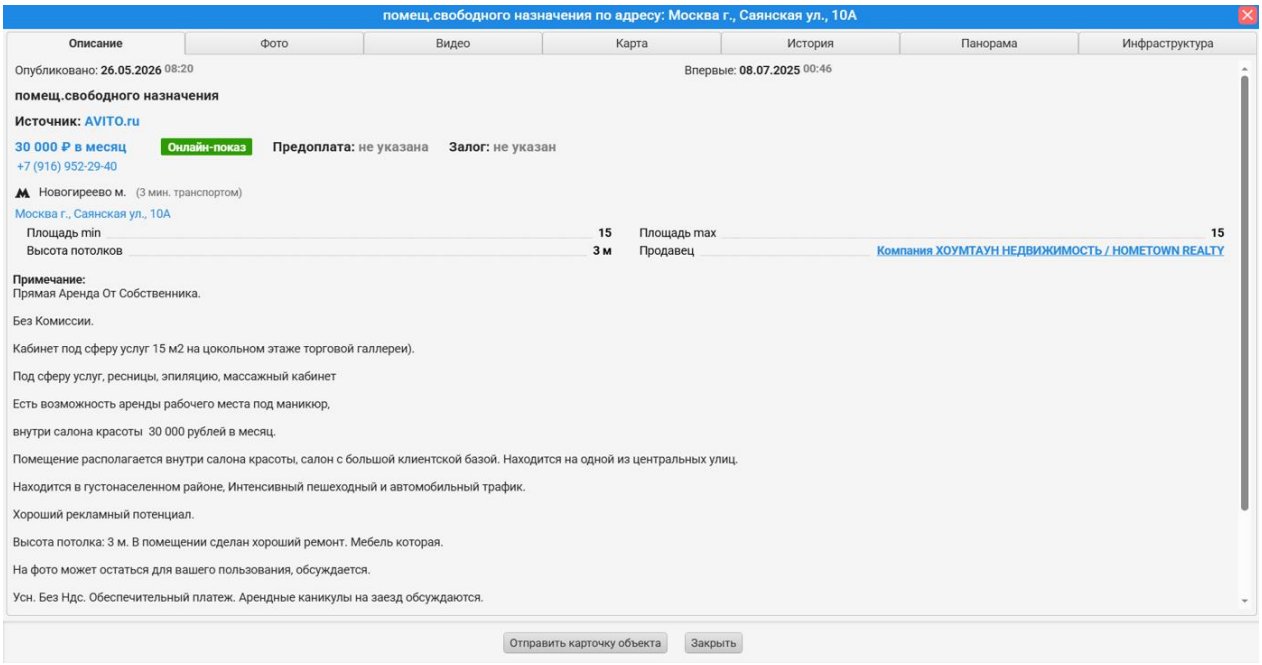
В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ВАО, р-н Измайлово, Парковая 4-я ул., 12К1, Удаленность от метро - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Общий, Этаж – Подвал, Площадь, кв. м - 13, Высота потолков, м - от 2 до 2,5 м включительно, Наличие окон и их размер - Есть, окна в приямках/маленькие окна, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Нет, Тип площади - Основное назначение, Эксплуатационные расходы - не включены, Коммунальные расходы - не включены, Ставка аренды, руб. за кв. м в год - 23 077 УСН 0%

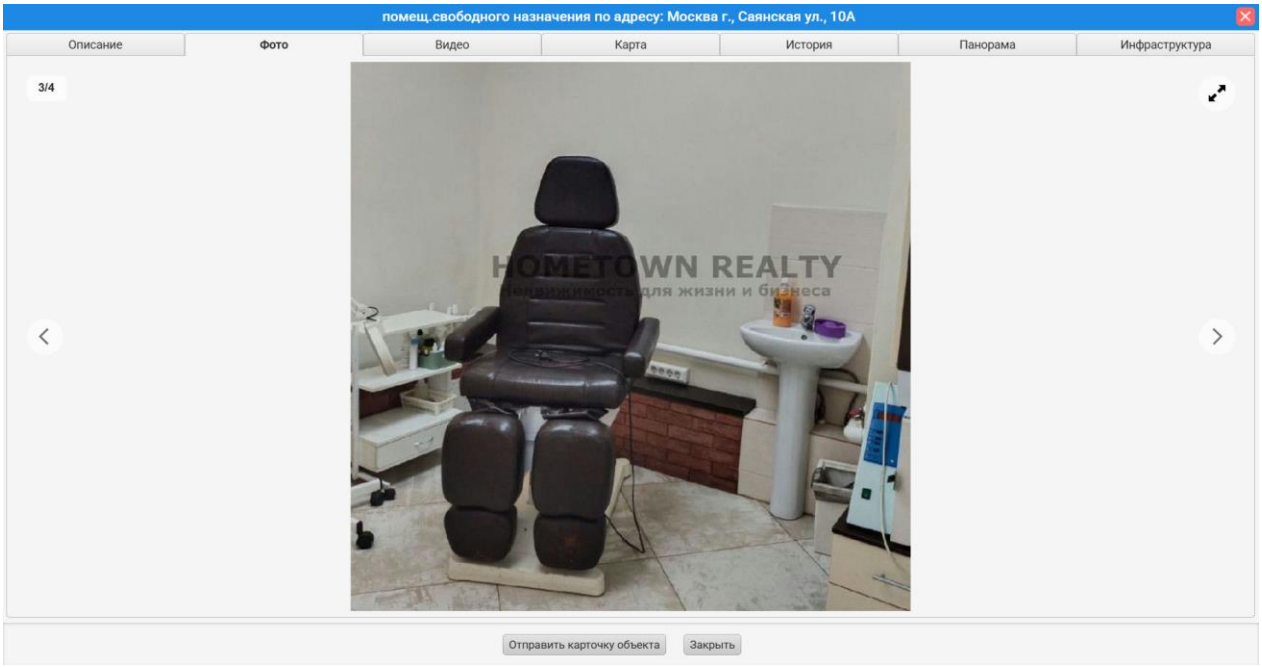


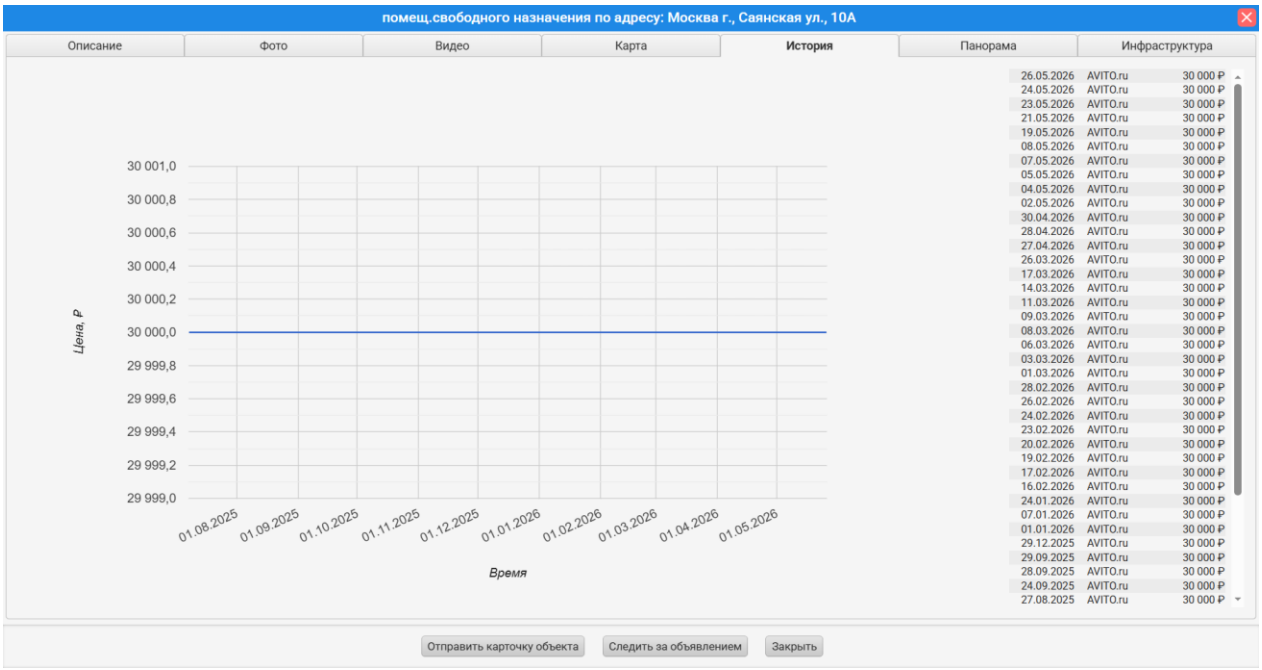


Аналог 3.

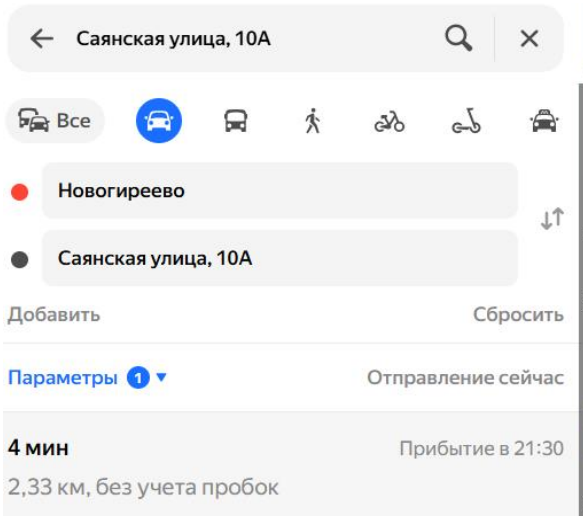
https://w7.baza-winner.ru/

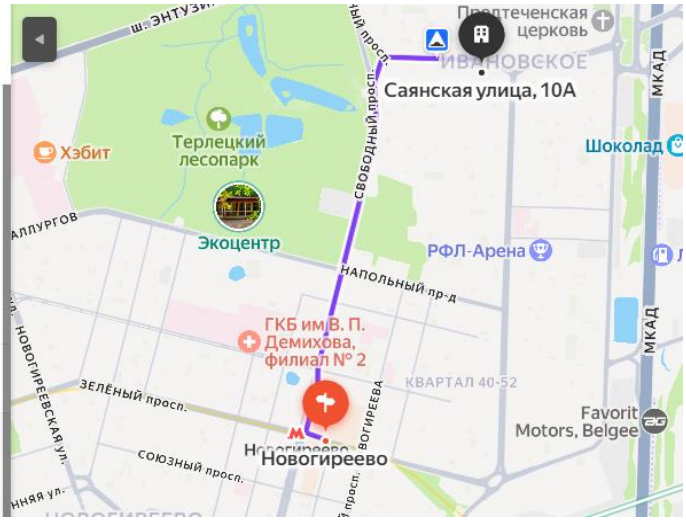






В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ВАО, р-н Ивановское, Саянская ул., 10А, Удаленность от метро - в транспортной доступности, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Общий, Этаж – Подвал, Площадь, кв. м - 15, Высота потолков, м - от 2,5 до 3 м включительно, Наличие окон и их размер - Нет окон, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое помещение, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Нет, Тип площади - Основное назначение, Эксплуатационные расходы - не включены, Коммунальные расходы - не включены, Ставка аренды, руб. за кв. м в год - 24 000 УСН 0%





15.3 Скрины источников для расчета корректировок

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

Офисная недвижимость

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,94	7,11	14,53
Офисные объекты класса "В"	10,76	7,02	13,59
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,22	9,31	17,26
Офисные особняки	11,94	6,86	17,87

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,75	7,26	15,91
Офисные объекты класса "В"	11,21	7,74	16,49
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,16	8,92	19,25
Офисные особняки	12,57	7,20	17,36

Торговая недвижимость

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) — это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	12,10	8,52	16,75
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,95	8,24	15,86

Помещения свободного назначения (ПСН)

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,07	9,28	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,36	8,95	15,88

Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.:



Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 508. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,4%	11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,1%	12,9%
3. Объекты свободного назначения	9,3%	5,2%	13,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	5,7%	16,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	3,3%	11,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,6%	3,2%	12,0%
3. Объекты свободного назначения	8,4%	4,0%	12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,3%	4,3%	14,4%

25 ООО «Центр оценки «Аверс»

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025:



Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 479. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,1%	6,0%	14,2%
2. Стрит-ритейл	8,7%	5,0%	12,3%
3. Торговые площади	9,6%	5,8%	13,5%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,0%	12,0%
2. Стрит-ритейл	7,5%	3,6%	11,5%
3. Торговые площади	8,2%	3,9%	12,5%

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, ставки аренды), ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых

для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2026 г., издание 9:

Офисная

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,11	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,11	1,04	1,18

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

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

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

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,06	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и «условным ЧТК», к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)***	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД***	1,10	1,05	1,15

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,04	1,06

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

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

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

Свободного назначения

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и «условным Четвертым транспортным кольцом» («условное ЧТК»)***	1,10	1,05	1,15

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

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

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

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

Информация для расчета корректировки на расстояние до метро 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 г., издание 9

Офисная

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	до 5 мин	1,00	1,11	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,82	0,91	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,76	0,84	0,93	1,00

Торговая

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,18	1,29	1,39	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,18	1,25
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,08	1,14
	от 10 до 15 мин	0,72	0,85	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,94	1,00

Свободного назначения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,22	1,38	1,54	1,67
	до 5 мин	0,82	1,00	1,13	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,73	0,88	1,00	1,12	1,21
	от 10 до 15 мин	0,65	0,79	0,89	1,00	1,08
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025:



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91	0,94

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.:



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

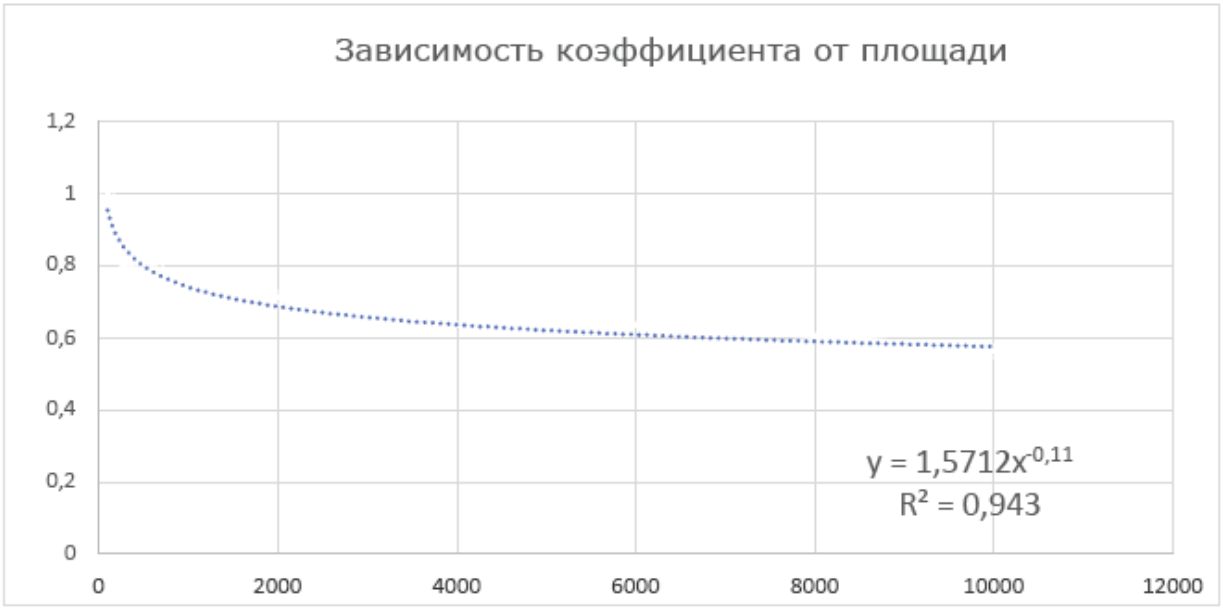
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,83	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,88	0,97

Расчет корректировки на площадь 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 г., издание 9:

Офисное назначение

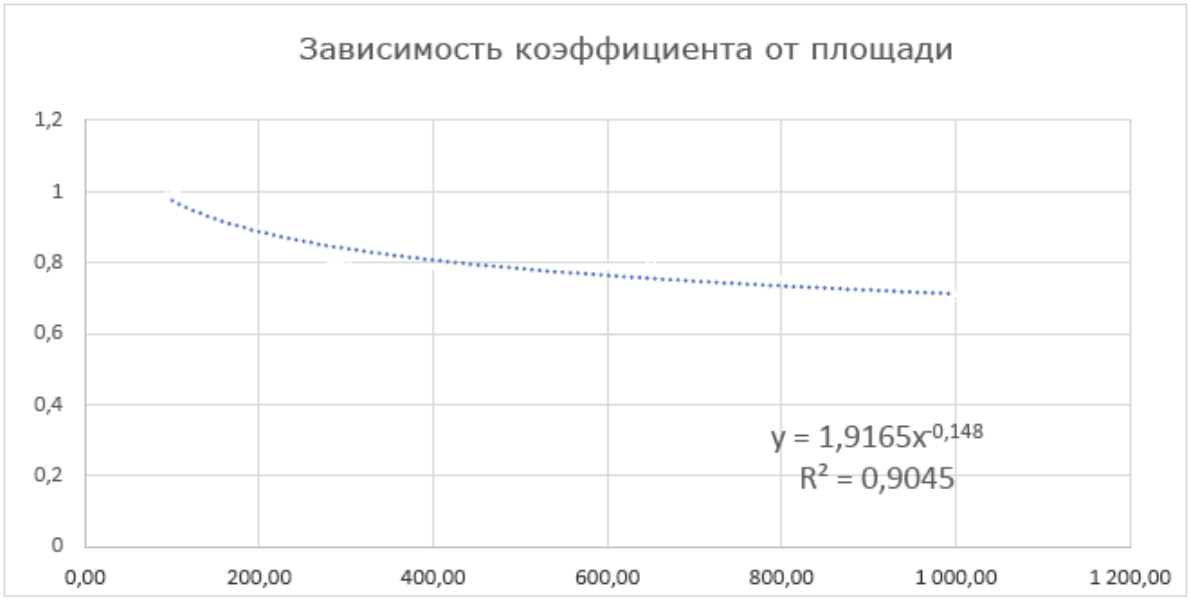
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100–300	300–1000	1000–3000	3000–10000	10000 и более
	<100	1,00	1,14	1,28	1,43	1,60	1,76
	100–300	0,88	1,00	1,12	1,25	1,40	1,55
	300–1000	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25	1,38
	1000–3000	0,70	0,80	0,89	1,00	1,12	1,23
	3000–10000	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00	1,10
	10000 и более	0,57	0,65	0,72	0,81	0,91	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	Объекты аналоги			
		<100	100–300	300–1000	1000 и более
	<100	1,00	1,15	1,30	1,46
	100–300	0,87	1,00	1,13	1,27
	300–1000	0,77	0,88	1,00	1,12
	1000 и более	0,69	0,79	0,89	1,00

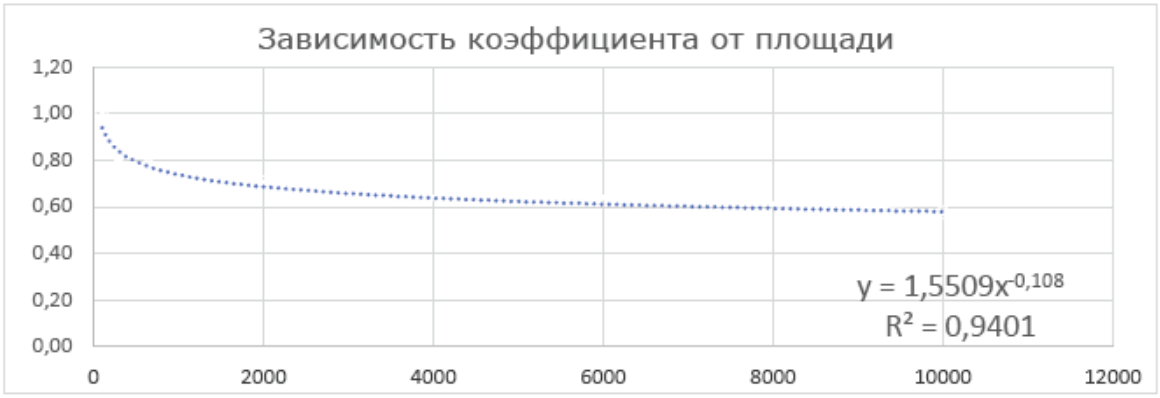


* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Торговое назначение

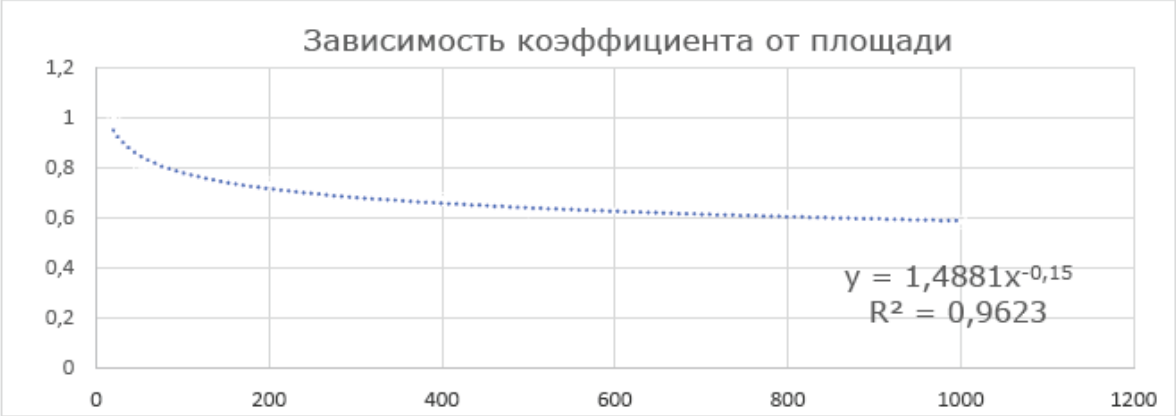
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100–300	300–1000	1000–3000	3000–10000	10000 и более
	<100	1,00	1,14	1,28	1,43	1,59	1,75
	100–300	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53
	300–1000	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37
	1000–3000	0,70	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22
	3000–10000	0,63	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10
	10000 и более	0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	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	1,14	1,28	1,43	1,59	1,76	1,92
	20–50	0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,55	1,68
	50–100	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,38	1,50
	100–300	0,70	0,80	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34
	300–500	0,63	0,72	0,80	0,90	1,00	1,11	1,21
	500–1000	0,57	0,65	0,72	0,81	0,90	1,00	1,09
	1000>	0,52	0,59	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00

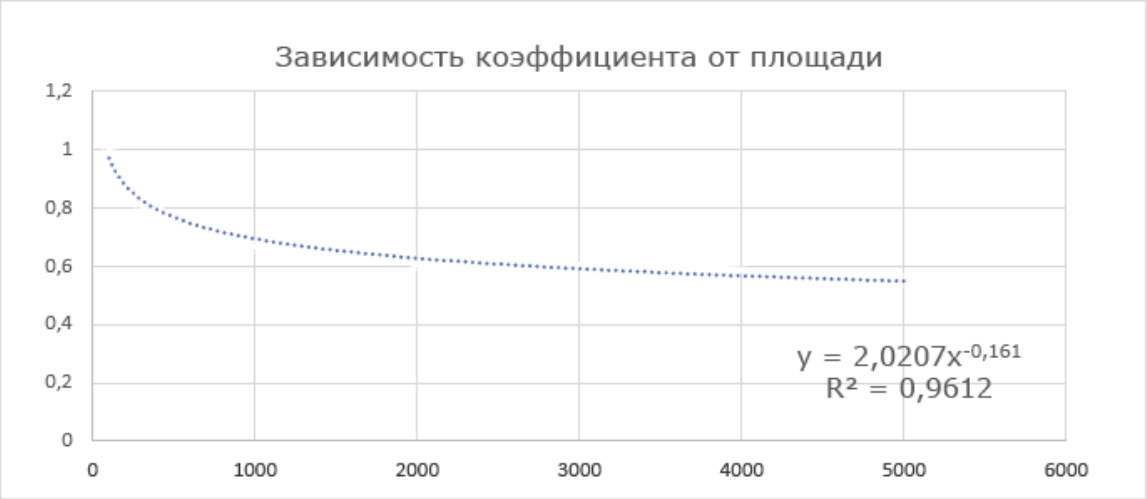


* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Свободное назначение

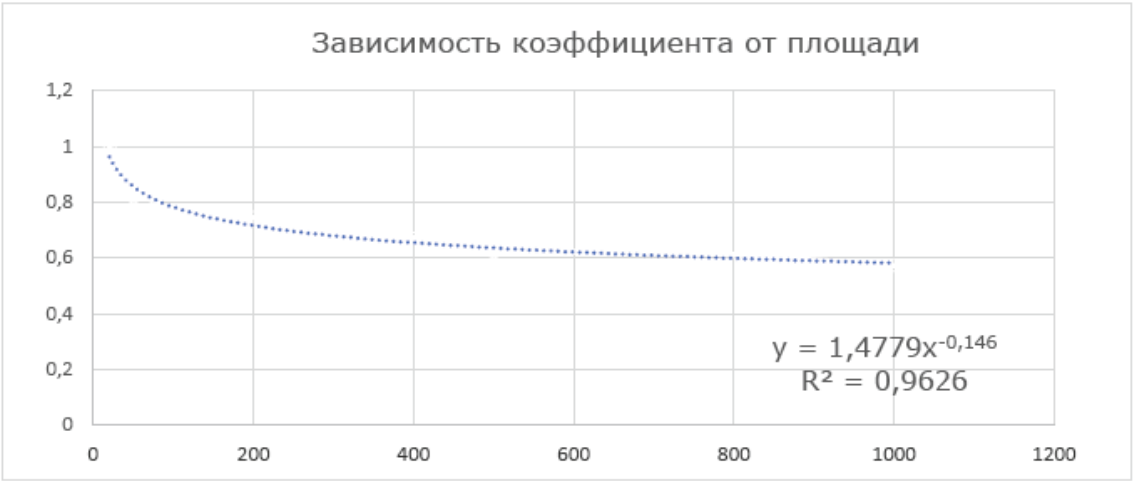
а) Цена предложения

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



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Расчет корректировки на этаж 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 г., издание 9:

Офисная

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09

Торговая

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,21	1,10	1,32
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Свободного назначения

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

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025:



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 346. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,91	1,00

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.:



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 323. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,91	0,85	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,84	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 276. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,98

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 265. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,83	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,96

Справочник оценщика судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной цене/арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,92	0,84	1,00
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без парковки к удельной цене/арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,88	0,80	0,96

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.:



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,92	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

1695026000 «Центр оценки «Аверс»

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 311. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,64	1,85	3,43
Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,55	1,69	3,40
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,82	0,73	0,92
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,63	0,46	0,79

ООО «Центр оценки «Аверс»

Высота потолков

https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1511/Model_arenda_4_kv_2025.pdf

Коэффициент высоты помещения $К_8$ определяется по следующей таблице:

Высота помещения	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Меньше или равно 2 м	0,67	0,67	0,75
От 2 до 2,5 м вкл.	0,89	0,88	0,86
От 2,5 до 3 м вкл.	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,10

https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1515/Model_stoimosti_4_kv_2025.pdf

Коэффициент высоты $К_8$ определяется по следующей таблице:

Высота помещения	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Меньше или равно 2 м	0,68	0,65	0,73

От 2 до 2,5 м включительно	0,90	0,86	0,83
От 2,5 до 3 м включительно	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,09

ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 01.01.2026 г., издание 9.

Офисная недвижимость

а) Офисные объекты класса "А"

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	12
Итого	**100**

б) Офисные объекты класса "В"

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	**100**

в) Офисные объекты класса “С”

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	7
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	13
Итого	**100**

г) Офисные особняки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Расходы на страхование	8
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	12
Итого	**100**

Торговая недвижимость

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	**100**

Помещения свободного назначения

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**

Опросный лист.

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Для проведения расчетов по доходному подходу также требуется учет операционных расходов.

При этом в состав операционных расходов включаются следующие позиции:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи);
- расходы на страхование;
- расходы на управление;
- коммунальные платежи;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на рекламу (маркетинг);
- резерв на замещение.

Просим Вас отразить свое экспертное мнение относительно средних величин операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, характерных для г. Москвы и ближайших агломераций, для разных типов недвижимости.

Вопросы:

1) Каковы средние величины операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей для разных типов недвижимости в г. Москва и Московской области?

Назначение помещения, вид расходов	Класс А	Класс В	Класс С
Офисные помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	11 000	8 150	5 850
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	2 060	1 540	860
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 250	2 530	1 800
Торговые помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	11 900	9 810	7 450
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	2 340	2 010	1 510
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 350	2 760	1 930
Производственно-складские помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	5 010	3 980	3 100
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	1 010	810	630
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	1 510	1 350	910

Нужные значения проставить вручную.

Данные по Эксперту

Ф.И.О.	Семенов Владислав Алексеевич
Должность	директор отдела Оценки
Опыт работы в сфере недвижимости	с окт. 1997г.
Наименование компании	ООО "Николичерс"
Контактный телефон	

20.05.2025

Подпись

78

[78] Личные контактные данные предоставляются по запросу, для соблюдения Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ

Опросный лист.

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Для проведения расчетов по доходному подходу также требуется учет операционных расходов.

При этом в состав операционных расходов включаются следующие позиции:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи);
- расходы на страхование;
- расходы на управление;
- коммунальные платежи;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на рекламу (маркетинг);
- резерв на замещение.

Просим Вас отразить свое экспертное мнение относительно средних величин операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, характерных для г. Москвы и ближайших агломераций, для разных типов недвижимости.

Вопросы:

1) Каковы средние величины операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей для разных типов недвижимости в г. Москва и Московской области?

Назначение помещения, вид расходов	Класс А	Класс В	Класс С
Офисные помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	10 800	8 200	5 640
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	1 930	1 430	800
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 300	2 370	1 780
Торговые помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	12 000	9 760	7 500
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	2 230	1 980	1 500
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 470	2 870	1 860
Производственно-складские помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	5 000	3 860	3 050
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	980	830	550
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	1 400	1 130	820

Нужные значения проставить вручную.

Данные по Эксперту

Ф.И.О.	*Акиньшин Кирилл Борисович*
Должность	*Старший консультант*
Опыт работы в сфере недвижимости	*20 лет*
Наименование компании	*IPG Estate*
Контактный телефон	

Подпись 

Опросный лист.

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Для проведения расчетов по доходному подходу также требуется учет операционных расходов.

При этом в состав операционных расходов включаются следующие позиции:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи);
- расходы на страхование;
- расходы на управление;
- коммунальные платежи;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на рекламу (маркетинг);
- резерв на замещение.

Просим Вас отразить свое экспертное мнение относительно средних величин операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, характерных для г. Москвы и ближайших агломераций, для разных типов недвижимости.

Вопросы:

1) Каковы средние величины операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей для разных типов недвижимости в г. Москва и Московской области?

Назначение помещения, вид расходов	Класс А	Класс В	Класс С
Офисные помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	11 100	8 050	5 900
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	2 030	1 520	830
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 150	2 320	1 810
Торговые помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	11 750	10 000	7 400
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	2 350	2 210	1 450
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 530	3 100	1 800
Производственно-складские помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	4 800	4 000	3 130
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	1 160	860	680
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	1 430	1 450	890

Нужные значения проставить вручную.

Данные по Эксперту

Ф.И.О.	*Щербаков Всеволод Владимирович*
Должность	*Директор по стратегическому консалтингу*
Опыт работы в сфере недвижимости	*22 года*
Наименование компании	*Глобал ЭМ*
Контактный телефон	

Подпись 

Опросный лист.

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Для проведения расчетов по доходному подходу также требуется учет операционных расходов.

При этом в состав операционных расходов включаются следующие позиции:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи);
- расходы на страхование;
- расходы на управление;
- коммунальные платежи;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на рекламу (маркетинг);
- резерв на замещение.

Просим Вас отразить свое экспертное мнение относительно средних величин операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей, характерных для г. Москвы и ближайших агломераций,для разных типов недвижимости.

Вопросы:

1) Каковы средние величины операционных, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей для разных типов недвижимости в г. Москва и Московской области?

Назначение помещения, вид расходов	Класс А	Класс В	Класс С
Офисные помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	11 850	8 100	5 790
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	2 100	1 490	830
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 200	2 410	1 770
Торговые помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	12 050	9 940	7 640
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	2 410	2 130	1 510
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	3 490	2 970	1 900
Производственно-складские помещения			
- операционные расходы, руб./кв. м/год, с НДС	5 100	3 910	3 090
- эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей), руб./кв. м/год, с НДС	1 050	840	590
- коммунальные платежи, руб./кв. м/год, с НДС	1 490	1 260	900

Нужные значения проставить вручную.

Данные по Эксперту

Ф.И.О.	Гармаченко Анатолий Иванович
Должность	Заместитель директора
Опыт работы в сфере недвижимости	18 лет
Наименование компании	ООО "Консалтинговая Группа "Оптимо"
Контактный телефон	

А. Гармаченко

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

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

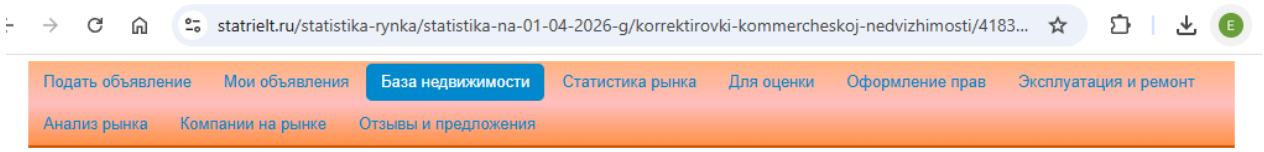
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,9%	6,4%	13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,8%	6,3%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	10,5%	6,9%	14,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,0%	15,8%

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

Таблица 32. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,0%	6,6%	15,3%
2. Стрит-ритейл	11,1%	6,4%	15,8%
3. Торговые площади	10,3%	5,8%	14,7%

Данные информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.04.2026 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda).



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт

Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	**Среднее значение**	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	**0,10**	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,12**	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	**0,12**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	**0,18**	0,22

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2025 г. (СРД №35), www.cpcpa.ru (таблица 1.9.1):

СРД №35, май 2025 г.

Таблица 1.9.1. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области, %

№ п/п	Населенный пункт	Тип недвижимости	Класс		
			A	B	C
1	2	3	4	5	6
1	Москва	Торговые помещения	10,09...12,24	7,83...9,97	8,87...9,93
2	Москва	Офисные помещения	6,1...6,69	5,58...7,25	6,99...7,2
3	Москва	Производственно-складские помещения	8,98...15,64	11,26...11,38	12,97...13,63
4	Санкт/Петербург	Торговые помещения	9,04...10,31	9,86...12,23	8,46...10,99
5	Санкт/Петербург	Офисные помещения	8,32...8,68	7,73...10,27	9,71...10,04
6	Санкт/Петербург	Производственно-складские помещения	13,71...13,9	7,77...8,51	12,58...13,24
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	11,57...11,78	12,03...12,42	12,12...13,08

ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 01.01.2026 г., издание 9.

Офисная недвижимость

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "A"	10,18	9,15	12,33
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "B"	10,78	9,61	12,42
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "C"	11,85	10,43	13,89
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,10	10,06	13,32

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "A"	11,22	9,48	12,59
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "B"	11,48	9,91	13,26
Коэффициент капитализации офисных объектов класса "C"	12,88	10,62	14,75
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,38	10,21	14,55

Торговая недвижимость

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,12	9,10	11,25
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	11,76	10,05	13,33

Помещения свободного назначения

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

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

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

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

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. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	6,6%	21,0%
2. Стрит-ритейл	11,6%	5,1%	18,1%
3. Торговые площади	12,9%	5,5%	20,3%

Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки
http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php



СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА и ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не определяют точную стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
Косметический ремонт и отделка	от **2 300 руб.** / кв.м. работа от **1 300 руб.** / кв.м. материал	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Малярные работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от **4 500 руб.** / кв.м. работа от **3 900 руб.** / кв.м. материал	1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпатлевка, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Малярные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от **7 500 руб.** / кв.м. работа от **4 900 руб.** / кв.м. материал	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
Элитный ремонт	от **10 900 руб.** / кв.м. работа от **8 900 руб.** / кв.м. материал	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html

mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ЦЕНЫ | ГАЛЕРЕЯ | НОВОСТИ | КОНТАКТЫ

- Цены на услуги плотника
- Цены на услуги электрика
- Цены на услуги сантехника
- Цены на погрузку-разгрузку

ФОТО РЕМОНТА - НАШИ АБОТЫ



ото ремонта квартир. Ремонт фисов - фото. Ремонт ванных омнат, плиточные работы - фото.

ЕРЕЙТИ В ГАЛЕРЕЮ ИЗАЙН ФОТО

Косметический ремонт и отделка

от 4 300 руб. / кв.м. работа от 3 300 руб. / кв.м. материал

1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.

2) Малярные работы без подготовительных работ.

3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.

Бюджетный ремонт

от 5 500 руб. / кв.м. работа от 4 900 руб. / кв.м. материал

1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.

2) Снятие старого покрытия, шпатлевка, зачистка поверхностей.

3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.

4) Малярные работы с подготовительными работами.

5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.

6) Замена сантехники.

Капитальный ремонт

от 8 000 руб. / кв.м. работа от 6 900 руб. / кв.м. материал

1) Перепланировка.

2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах.

3) Замена системы отопления, канализации.

4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

Элитный ремонт

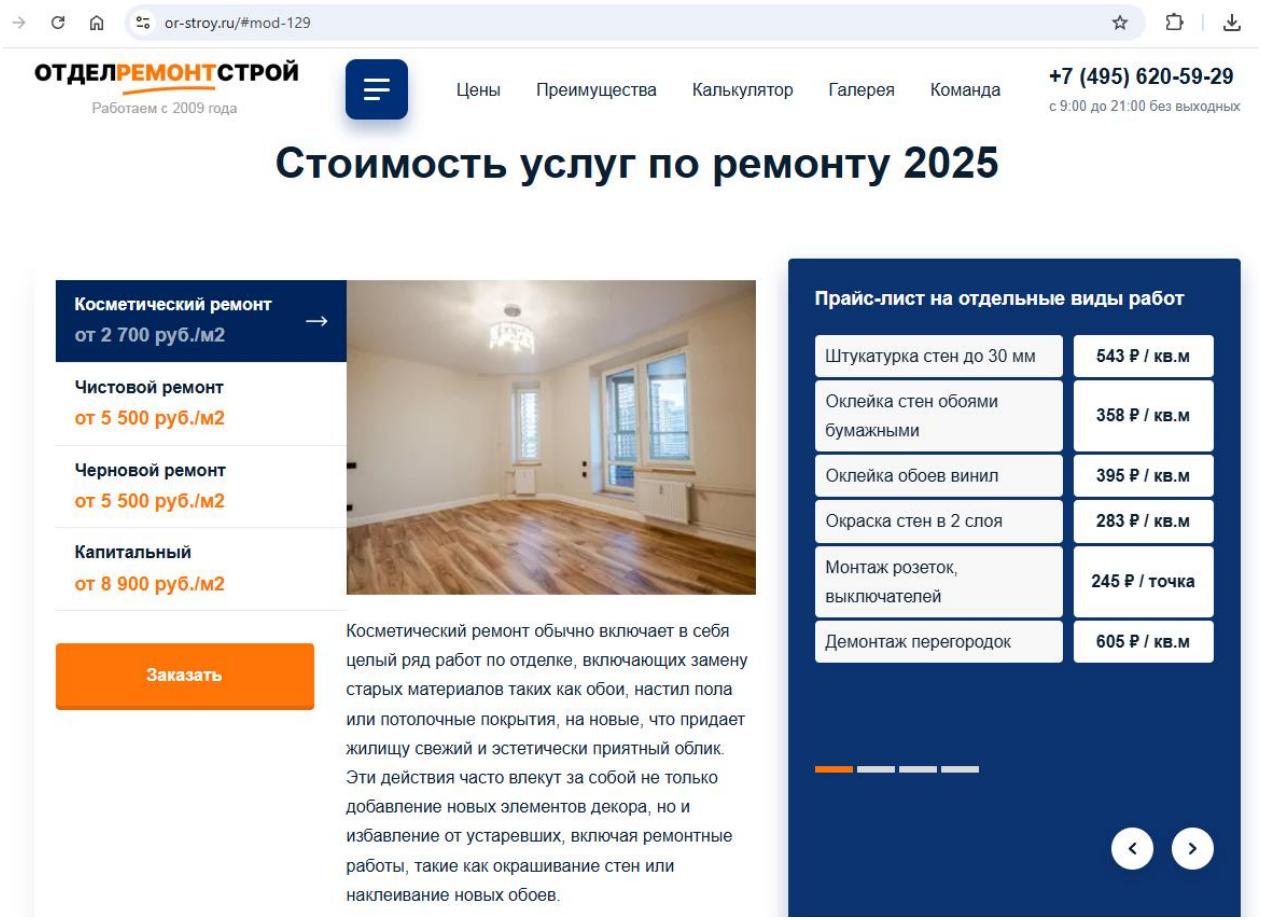
от 17 000 руб. / кв.м. работа от 12 000 руб. / кв.м. материал

1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов.

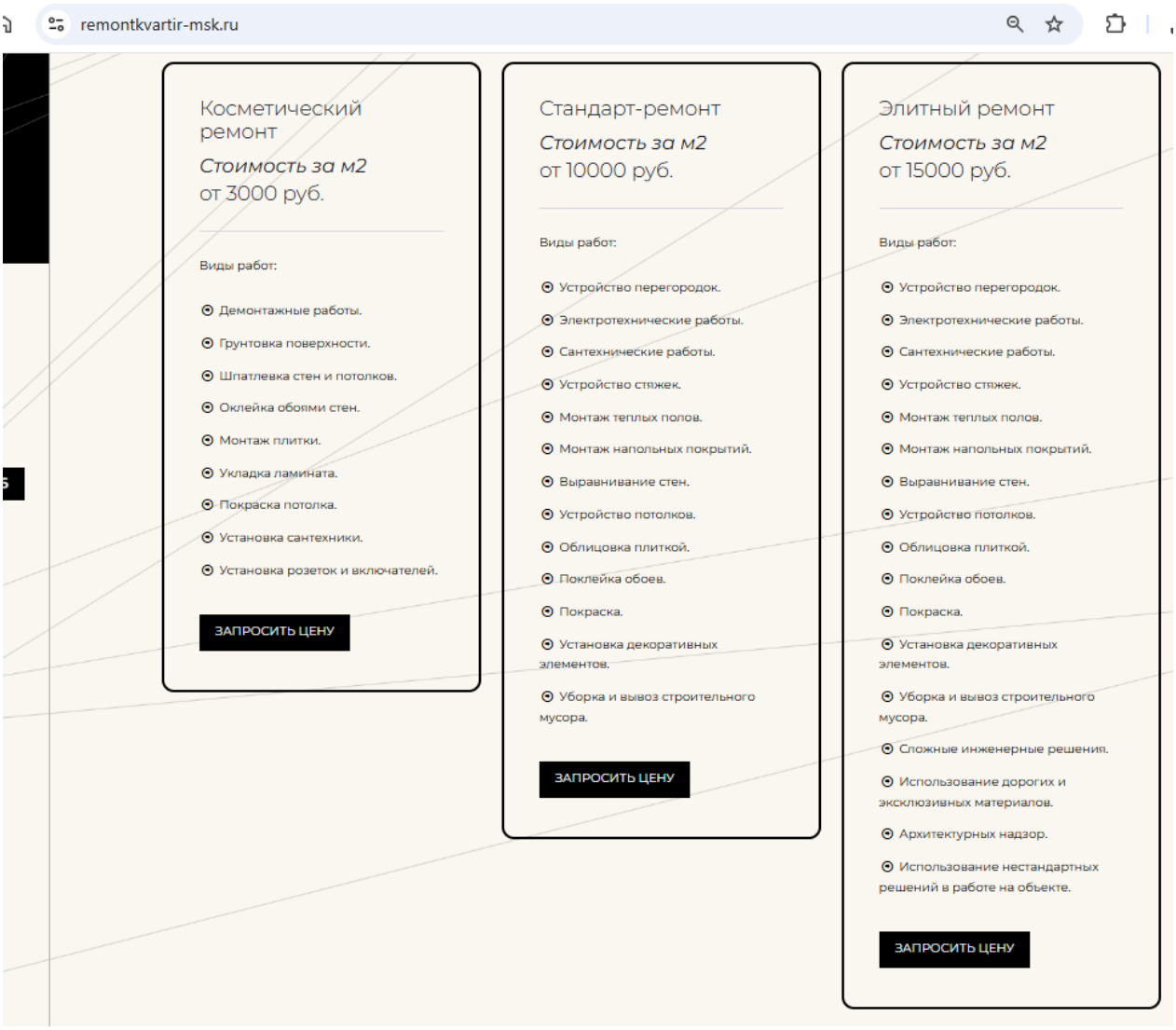
2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону.

3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материало

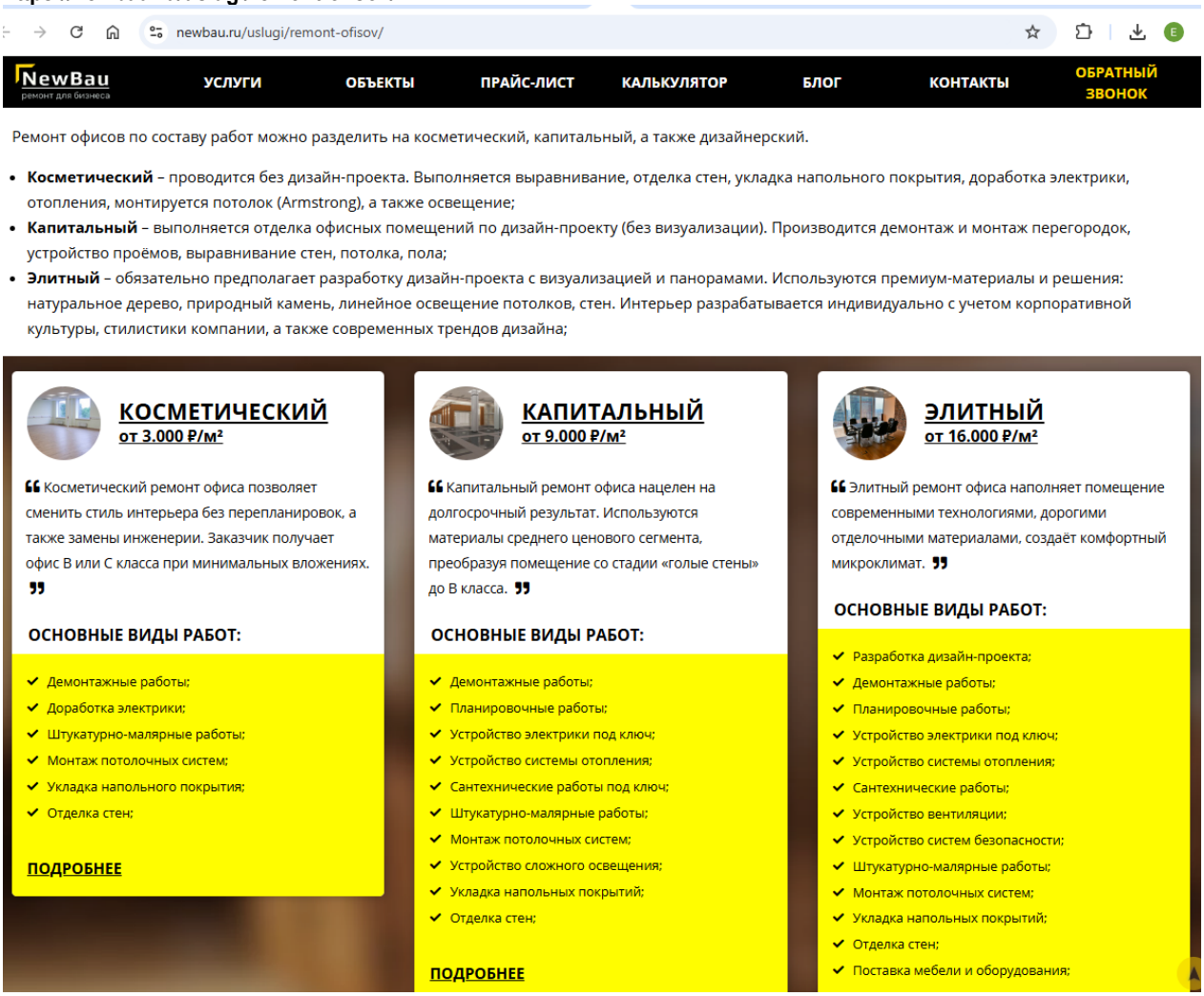
https://www.or-stroy.ru/#mod-129



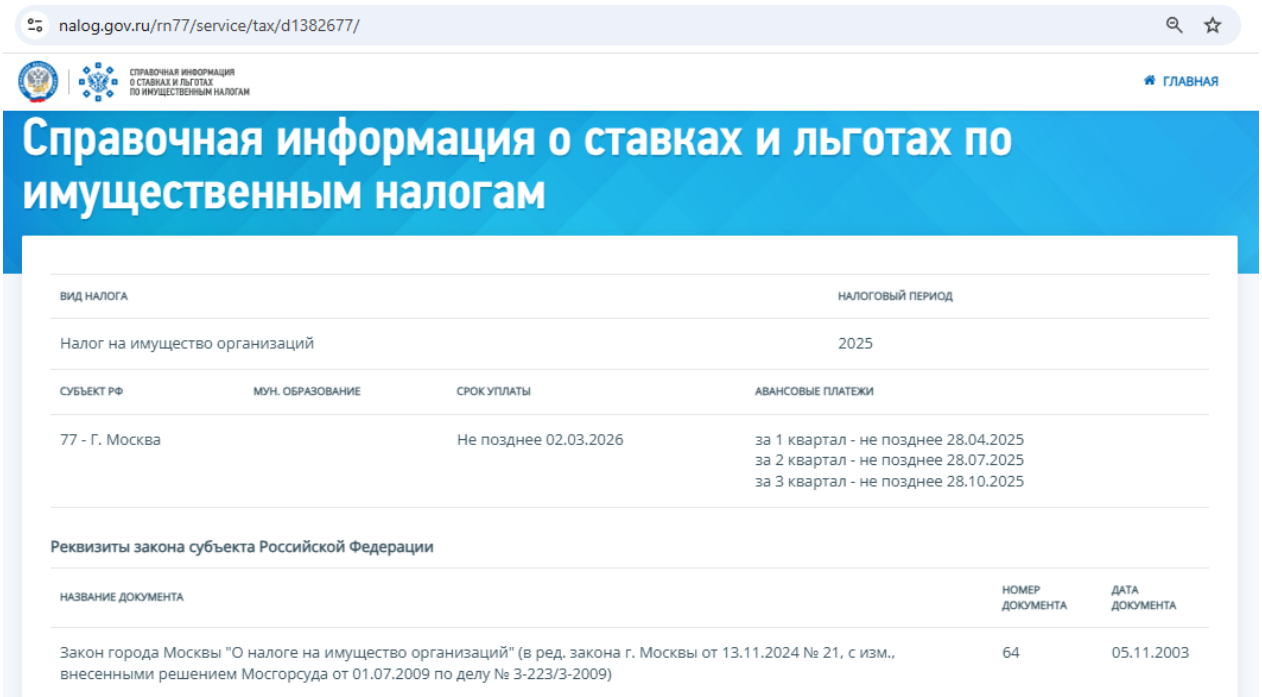
https://remontkvartir-msk.ru/

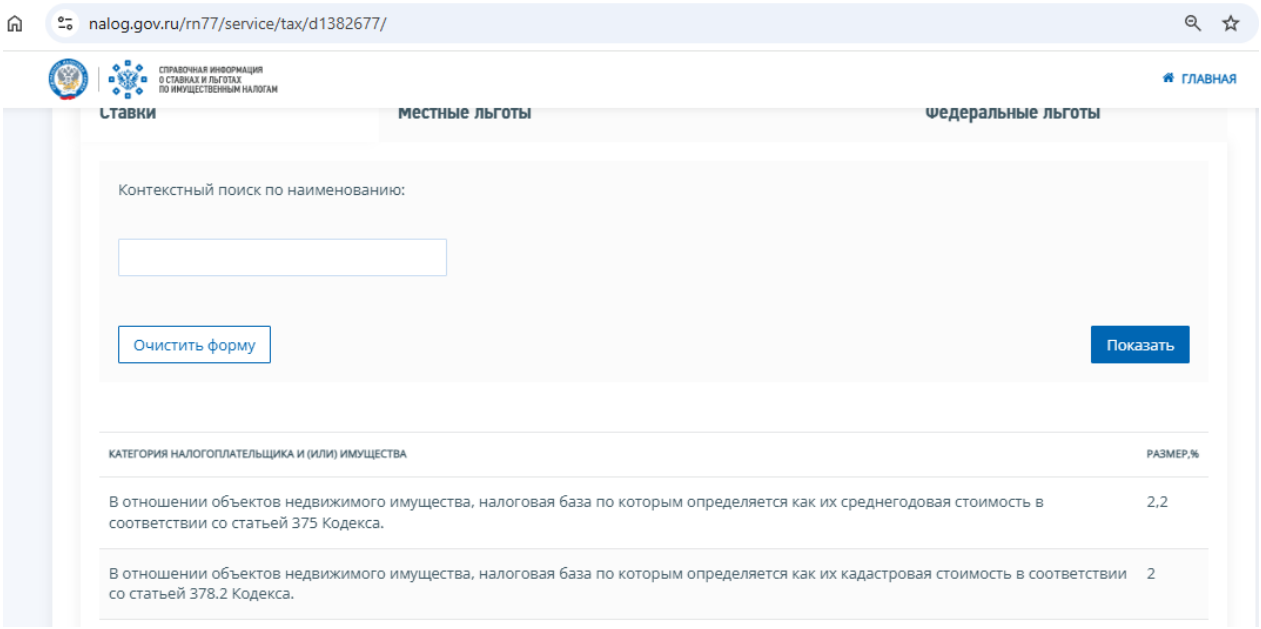


https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/

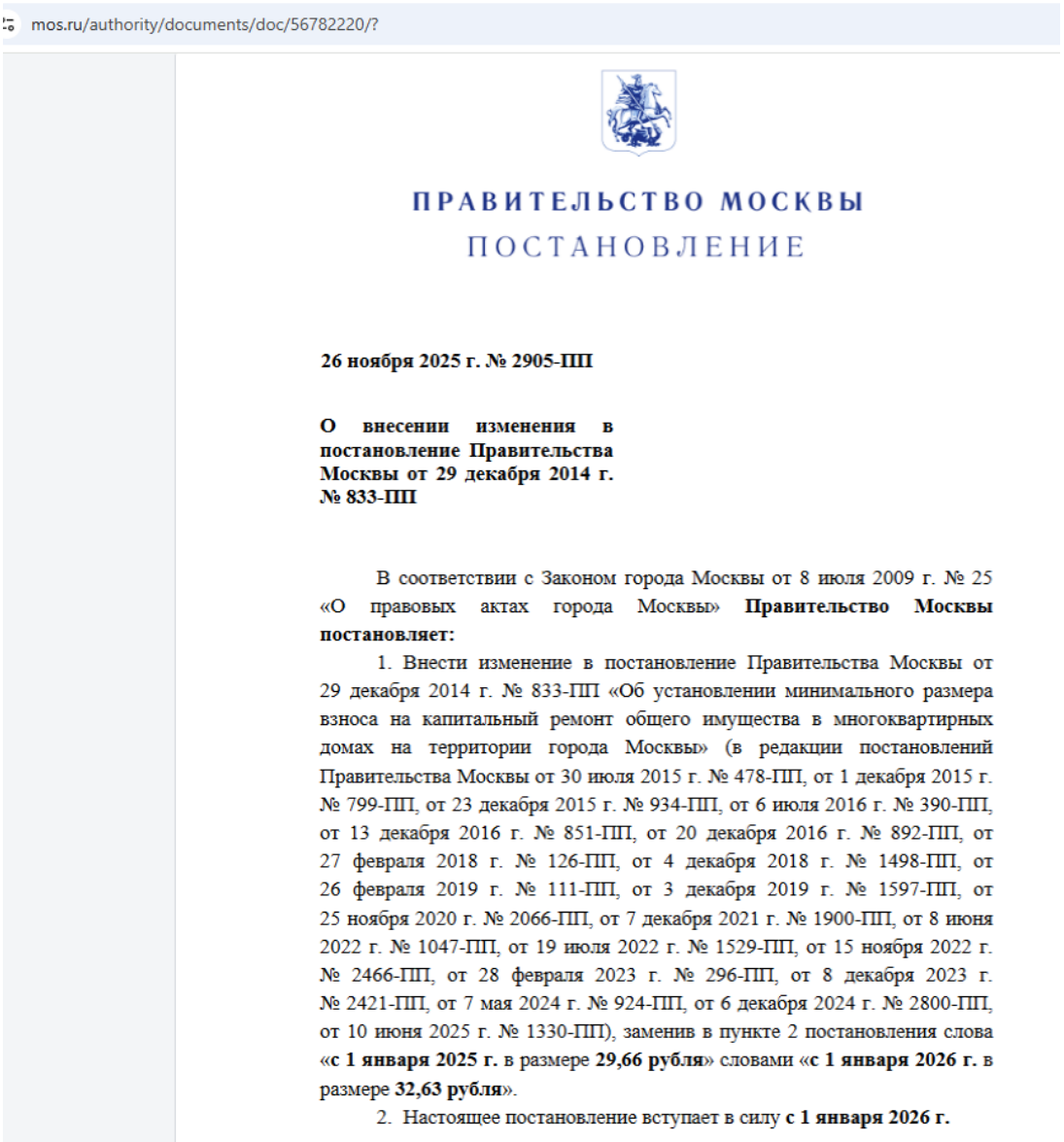


https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1382677/





https://www.mos.ru/authority/documents/doc/56782220/



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26 ноября 2025 г. № 2905-ПП

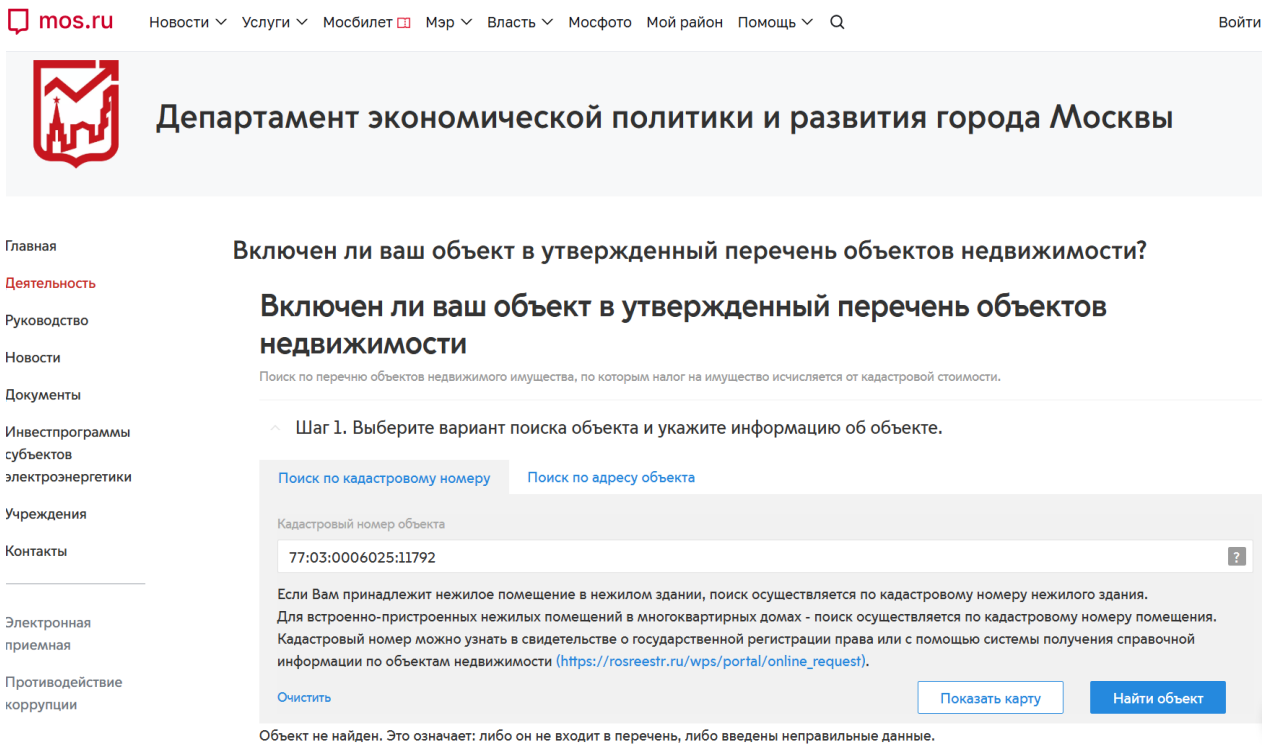
О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП

В соответствии с Законом города Москвы от 8 июля 2009 г. № 25 «О правовых актах города Москвы» **Правительство Москвы постановляет:**

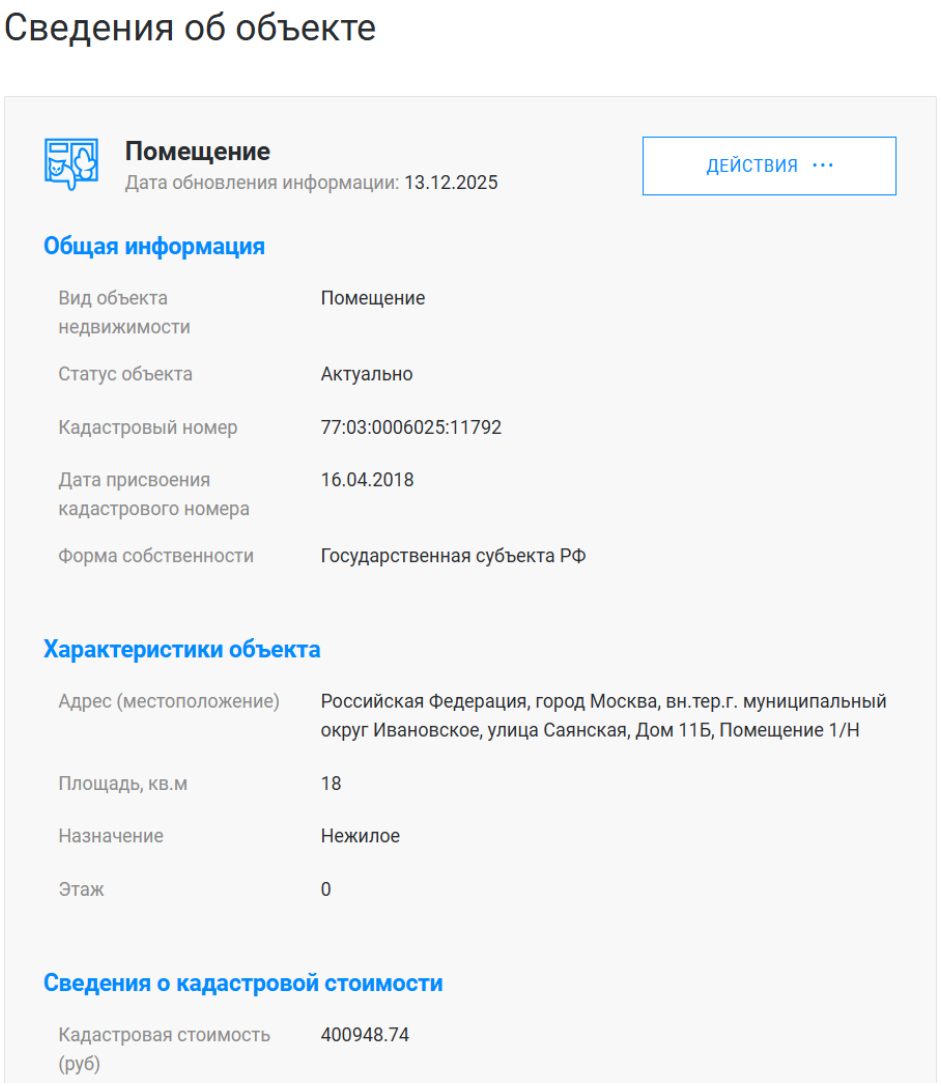
1. Внести изменение в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (в редакции постановлений Правительства Москвы от 30 июля 2015 г. № 478-ПП, от 1 декабря 2015 г. № 799-ПП, от 23 декабря 2015 г. № 934-ПП, от 6 июля 2016 г. № 390-ПП, от 13 декабря 2016 г. № 851-ПП, от 20 декабря 2016 г. № 892-ПП, от 27 февраля 2018 г. № 126-ПП, от 4 декабря 2018 г. № 1498-ПП, от 26 февраля 2019 г. № 111-ПП, от 3 декабря 2019 г. № 1597-ПП, от 25 ноября 2020 г. № 2066-ПП, от 7 декабря 2021 г. № 1900-ПП, от 8 июня 2022 г. № 1047-ПП, от 19 июля 2022 г. № 1529-ПП, от 15 ноября 2022 г. № 2466-ПП, от 28 февраля 2023 г. № 296-ПП, от 8 декабря 2023 г. № 2421-ПП, от 7 мая 2024 г. № 924-ПП, от 6 декабря 2024 г. № 2800-ПП, от 10 июня 2025 г. № 1330-ПП), заменив в пункте 2 постановления слова «**с 1 января 2025 г.** в размере **29,66 рубля**» словами «**с 1 января 2026 г.** в размере **32,63 рубля**».

2. Настоящее постановление вступает в силу **с 1 января 2026 г.**

https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdennyy-perechen-obektov-nedvizhimosti/



https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



15.4 Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.05.2026, поступившего на рассмотрение 19.05.2026, 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

19.05.2026г. № КУВИ-001/2026-67826018	
Кадастровый номер:	77:03:0006025:11792
Номер кадастрового квартала:	77:03:0006025
Дата присвоения кадастрового номера:	16.04.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ивановское, улица Саянская, Дом 11Б, Помещение 1/Н
Площадь:	18
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Техническое подполье № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	400948.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0006025:11705
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:03:0006025:11049
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
Сведения о кадастровом инженере:	Кудашов Денис Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 04.04.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

19.05.2026г. № КУВИ-001/2026-67826018	
Кадастровый номер:	77:03:0006025:11792

Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Департамент городского имущества города Москвы

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

19.05.2026г. № КУВИ-001/2026-67826018	
Кадастровый номер:	77:03:0006025:11792

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	город Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0006025:11792-77/003/2018-1 16.04.2018 17:24:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

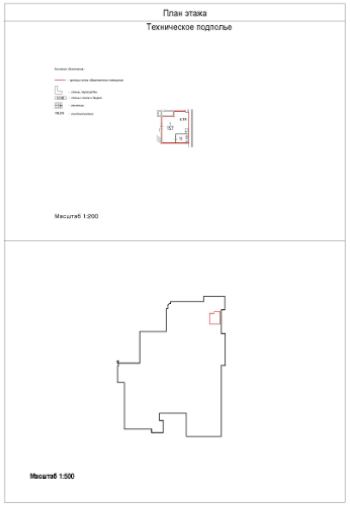
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

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

19.05.2026г. № КУВИ-001/2026-67826018	
Кадастровый номер: 77:03:0006025:11792	Номер этажа (этажей): 0



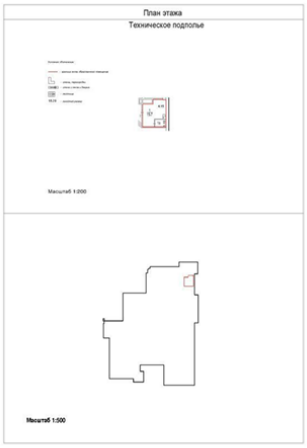
Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

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

19.05.2026г. № КУВИ-001/2026-67826018	
Кадастровый номер: 77:03:0006025:11792	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)
Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Ивановское, Саянская улица, дом 11Б, помещение 1/Н

Помещение № 1/Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэффициентом), кв.м.			Высота, см.	Тип площади/ Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основная	вспомогательная	лоджий	балконов	прочих		
техподпол.	1	помещение подсобное	12,1		12,1				268	складс. 18.08.2025 г.
	1а	помещение подсобное	2,3		2,3					складс. 18.08.2025 г.
Итого по помещению			14,4		14,4					
Нежилые помещения			14,4		14,4					
В том числе по типу:										
Складские			14,4		14,4					

Дополнительные сведения по помещению:
Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком. 1)

Дополнительные сведения по зданию:

Номер заказа № ДГИ-218328/25-(4)-0

Документ подготовлен и подписан:

12.09.2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 93EC6BD3B68AD2231857CAA2B7750B1F3012F900
Владелец (ФИО) Абрамова Елизавета Михайловна
Действителен: с 24.09.2024 по 18.12.2025
с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ

Информация для заявителей:

Внимание! В учетных данных МосгорБТИ содержится отметка о несогласованной перепланировке!
Документация о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке согласно действующему законодательству не представлена! За самовольную перепланировку действующим законодательством установлена ответственность!

Специалисты МосгорБТИ помогут рассмотреть возможность согласования переустройства и (или) перепланировки, а также выполнить полный комплекс работ для обеспечения безопасности объекта, включая:
- подготовку технического заключения о безопасности выполненной перепланировки;
- получение согласования перепланировки в Мосжилинспекции;
- внесение изменений в данные технического учета;
- подготовку технического плана.

Подробнее – на нашем сайте: mosgorbti.ru

ГБУ МосгорБТИ
Инженерное управление

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: (местоположению) Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Ивановское, Саянская улица

домовл.(вл.) - дом 11Б
(нужное подчеркнуть)

корпус - строение (сооружение) -
(нужное подчеркнуть)

на часть тех. п. этажа помещ. (квартира) 1/Н

квартал № 1810 Восточный АО г.Москвы

ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОДПОЛЬЕ



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 18 " августа 2025 г.

" 12 " сентября 2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 39E00029587532241066D593B8FA7FAE
Владелец: Абрамова Елизавета Михайловна
Сотрудник: Абрамова Елизавета Михайловна
Действителен: с 24.09.2024 9:49:51 по 18.12.2025 9:49:51

Масштаб 1:200

Справка действительна в течение 1 года

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ) ПО ФОРМЕ 5

Объект		Здание			
Инвентарный номер	1810 / 63	УНОМ	02601170		
Адрес (иное описание местоположения)		Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Ивановское, Саянская улица, дом 11Б			
Административный округ		Восточный административный округ			
Состояние объекта					
Общий процент износа[1], %	-	на	-	Год постройки	1990
Материал стен здания		панельные			
Назначение здания		нежилое			
Степень технического обустройства		Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - да; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - нет; Лифты грузопассажирские - нет			
Высота потолков, м		техподполье = 2.50; 2.68; 2.85; 1 этаж = 2.23; 2.50; 2.94; 3.00; 3.26; 3.28; 3.50; 2 этаж = 2.50; 2.90; 3.10; 3.23; 6.86; 3 этаж = 2.96; 3.23; 3.63; 4.96; 6.10; мансарда = 2.67; 3.00; 3.01;			

1 Предоставление информации о техническом состоянии (физическом износе) осуществляется по состоянию на дату последнего обследования объекта, с момента которого прошло не более 5 лет.

Информация по состоянию на 18.08.2025 г.

Номер заказа № ДГИ-218328/25-(4)-0

Документ подготовлен и подписан:

12.09.2025 г.

МОСГОРБТИ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 93EC6BD3B68AD2231857CAA2B7750B1F3012F900
Владелец (ФИО) Абрамова Елизавета Михайловна
Действителен: с 24.09.2024 по 18.12.2025
с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ

15.5 Копии документов Оценщика

РОСГОССТРАХ

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 Д.Ю.)*
(подпись) М.П.
«21» ноября 2024г.

Страхователь:
ООО «Центр оценки «Аверс»
Генеральный директор

_____ *(Кадушкин И.Б.)*
(подпись) М.П.

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1303/2026/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1303/2026/СП134/765 от 24.04.2026г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Биричев Михаил Анатольевич*** *(ИНН 511500606200)*
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 «07» июня 2026 г. по «06» июня 2027 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

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

_____ *(Комарницкая М.И.)*

м.п.
«24» апреля 2026 г.

Страхователь:
Биричев Михаил Анатольевич

_____ *(Биричев М.А.)*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037126-1 « 24 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Биричеву Михаилу Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » мая 2024 г. № 349

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » мая 2027 г.


022854 - КА1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0430 от 19.04.2011

БИРИЧЕВ
Михаил Анатольевич

ИНН: 511500606200
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в НП СРОО «СПО»

Председатель Совета Партнерства — В.В.Жуковский

Директор — Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ