

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ПРИМА»

Антонова Л.В.

24 марта 2026



ОТЧЕТ №096-АР

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НА
ПРАВАХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Объекты оценки

Рыночная стоимость права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10)

Дата оценки

24 марта 2026

Дата составления отчета

24 марта 2026

Заказчик

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства»

Оценщик: Антонова Лариса Васильевна, свидетельство от 30.10.2009 за регистрационным №01929 АСРО НКСО

Оглавление

Часть 1 «Общие сведения».....	3
1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на оценку	5
1.3 Применяемые стандарты оценки.....	8
1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	11
1.6 Определение вида оцениваемой стоимости	13
1.7 Основные этапы процесса оценки.....	13
1.8 Заявление о соответствии.....	14
Часть 2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	15
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
2.3 Фотографии Объекта оценки	22
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки».....	24
3.1 Анализ внешних факторов.....	24
3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости.....	25
3.3 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	27
3.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	33
3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	35
3.4 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	35
3.5 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	41
3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	41
3.7 Анализ наиболее эффективного использования.....	42
Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»..	43
4.1 Сравнительный подход	43
4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода	43
4.1.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки	44
4.1.3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	44
4.2 Доходный подход	52
4.2.1 Обоснование отказа от подхода	52
4.3 Затратный подход	53
4.3.1 Обоснование выбора подхода.....	53
Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода».....	54
Часть 6 «Перечень используемых материалов».....	56
Приложение № 1	57
Приложение 2	62

Часть 1 «Общие сведения»

1.1 Основные факты и выводы

П.7 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)"

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет №096-АР
Основание для проведения оценки объекта оценки	Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения № 21/2026 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимого имущества помещений ГБУ г. Москвы «МАЦ» от 16.03.2026 г.
Объект оценки	Рыночная стоимость права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности и право оперативного управления
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Цель оценки согласно техническому заданию: Определение рыночной стоимости права временного пользования объектом на условиях аренды для целей организации общественного питания. 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. (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 , п.9).
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды
Дата оценки	24 марта 2026
Дата осмотра	24 марта 2026
Срок проведения оценки	с 16 марта 2026 г. по 24 марта 2026 г.
Дата составления Отчета	24 марта 2026
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	
Подходы/ОО	Рыночная стоимость права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10)
Затратный подход	Не применялся обоснованный отказ
Доходный подход	Не применялся обоснованный отказ
Сравнительный подход	Применялся
Рыночная стоимость 1м2/ руб./год в т.ч. НДС	17 601,96
Рыночная стоимость 1м 2/руб./год без НДС	14 427,8
Рыночная стоимость аренды объект/месяц, руб. в т.ч. НДС	116 319,59
Рыночная стоимость аренды объект/месяц, руб. без НДС	95 343,93
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на правах аренды нежилыми помещениями, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	

Наименование	Описание
Объект оценки	Рыночная стоимость права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10)
Рыночная стоимость 1м2/ руб./год в т.ч. НДС	17 601,96
Рыночная стоимость 1м 2/руб./год без НДС	14 427,8
Рыночная стоимость аренды объект/месяц, руб. в т.ч. НДС	116 319,59
Рыночная стоимость аренды объект/месяц, руб. без НДС	95 343,93
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3	
Итоговая величина стоимости права пользования объектами аренды, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть использована в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, оговоренном в Задании на оценку. Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Итоговая величина стоимости права пользования объектами аренды, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом аренды, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (135-ФЗ ст.11,14 ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7)). 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 (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).	

Источник информации: рассчитано ООО «ПРИМА»

Директор ООО «ПРИМА»

Оценщик

Антонова



Антонова Л.В.

Антонова Л.В.

1.1 Задание на оценку

На основании Гражданско-правовой договор бюджетного учреждения № 21/2026 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимого имущества помещений ГБУ г. Москвы «МАЦ» от 16.03.2026 г., задания на оценку от 16.03.2026 г., Исполнителем оказаны услуги по оценке объектов недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права на объект оценки	Рыночная стоимость права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Рыночная стоимость права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер: 77:04:003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10) состоящей из комнат: 1. Комната № 30; наименование: Моечная; площадь: 9,1 кв.м; 2. Комната № 31; наименование: Коридор; площадь: 7,5 кв.м; 3. Комната № 32; наименование: Помещение для хранения; площадь: 2,2 кв.м; 4. Комната № 33; наименование: Гардеробная; площадь: 5,2 кв.м; 5. Комната № 34; наименование: Душевая; площадь: 1,8 кв.м; 6. Комната № 35; наименование: Умывальная; площадь: 1,3 кв.м; 7. Комната № 36; наименование: Санузел; площадь: 1,3 кв.м; 8. Комната № 37; наименование: Кладовая; площадь: 2,1 кв.м; 9. Комната № 38; наименование: Моечная; площадь: 3,0 кв.м; 10. Комната № 39; наименование: Загрузочная; площадь: 4,4 кв.м; 11. Комната № 40; наименование: Кладовая; площадь: 5,7 кв.м; 12. Комната № 41; наименование: Кухня; площадь: 14,7 кв.м; 13. Комната № 42; наименование: Коридор; площадь: 4,5 кв.м; 14. Комната № 44; наименование: Коридор; площадь: 14,2 кв.м; 15. Комната № 45; наименование: Раздевалка; площадь: 2,3 кв.м.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности и право оперативного управления
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки	Собственность - город Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства», ИНН: 7701989480, ОГРН: 1137746148242
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)	Цель оценки согласно техническому заданию: Определение рыночной стоимости права временного пользования объектом на условиях аренды для целей организации общественного питания. 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. (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки)

Показатель	Описание или характеристика показателя
	(ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, п.9). Определение возможных границ интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не требуется.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 20 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – на дату составления отчета об оценке; 4. предполагаемое использование объекта – фактическое использование оцениваемого объекта; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	На дату составления отчета об оценке
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку	в состав арендной платы не включено пользование оборудованием
Иные существенные допущения ¹	Иные существенные допущения, которые не являются специальными – отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку ²	- предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют	Осмотр объектов произведен по стандартному (типичному для оценочной практики) алгоритму, обстоятельств, препятствующих проведению осмотра, не выявлено
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. ³	Отчет об оценке предназначен для заключения договоров аренды. Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки. Отчет об оценке, а также выдержки из него, не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться полностью или частично без письменного согласия оценщика. В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения размера арендной платы, в том числе начальной цены предмета аукциона или конкурса с учетом НДС 22% в течение шести месяцев с даты составления отчета. Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом

1 п.п. 6 п. 3 ФСО IV

2 п.п. 7 п. 3 ФСО IV

3 п.п. 8 п. 3 ФСО IV

Показатель	Описание или характеристика показателя
	6 месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке ⁴	Простая письменная форма. Отчет составляется на бумажном носителе. Количество -2 экз., в т.ч. 1 экземпляр в бумажном виде и 1 в электронном в формате PDF Заказчику, а 1 экземпляр остается у Исполнителя. Язык, на котором составляется отчет: русский.
Срок проведения оценки и передачи отчета Заказчику	30 (Тридцать) рабочих дней со дня, следующего за днем заключения Контракта.
Заказчик	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства»
Информация, отражаемая в задании на оценку на основании профессионального суждения оценщика	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Для проведения оценки объекта оценки Заказчику необходимо предоставить следующие документы: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости; 2. поэтажный план (1 этаж) ГБУ МОСГОРБТИ; 3. Экспликация к поэтажному плану ГБУ МОСГОРБТИ
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Стороны исходят из отсутствия необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке: • заказчик оценки; • учредитель заказчика; • собственник имущества заказчика; • иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа в рублях Российской Федерации с учетом НДС 22%. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	Письменная форма, объем отчета об оценке не ограничен.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с результатами оценки в соответствии с	В рамках данной оценки от оценщика не требуется указывать расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

⁴ В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона

Показатель	Описание или характеристика показателя
ФСО	
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	
Документы, содержащие характеристики объекта аренды	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости; 2. поэтажный план (1 этаж) ГБУ МОСГОРБТИ; 3. Экспликация к поэтажному плану ГБУ МОСГОРБТИ.
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10
Округ	ЮВАО
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД
Район	Печатники
Станция метро	м. Кленовый бульвар, (20 мин.п)
Удаленность от метро	20 мин. пешком
Тип здания, в котором расположены оцениваемые объекты / помещения	Нежилое строение в здании расположен центр управления комплекса городского хозяйства. Общественное питание.
Этаж расположения, Номер на поэтажном плане	1 этаж
Отдельный вход в помещения	есть
Функциональное назначение	для организации общественного питания
Коммуникации	Все центральные
Линия застройки, на которой расположено здание	внутри квартала
Общая площадь, кв. м	79,3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения и обременения – не зарегистрированы. Собственность - город Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства», ИНН: 7701989480, ОГРН: 1137746148242
Состояние отделки оцениваемого объекта	Типичный ремонт
Назначение помещения	для организации общественного питания
Текущее использование	По назначению
Балансовая стоимость	Нет данных

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

1.2 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. В соответствии с заданием на оценку, стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса,

нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. ;

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 – VI.

Табл.3 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
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 МЭР РФ № 611 от 25.09.2014

Стандарты и правила СРО оценщика

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (Размещено: 17.09.2007 18:57)
- Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО» (Размещено: 18.12.2015 17:10)
- Вступили в силу 07.11.2022:
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки" (Размещено: 03.11.2022 16:35 Изменено: 02.06.2023 18:15)
- СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.8-2022 "Оценка бизнеса" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.9-2022 "Оценка для целей залога" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.10-2022 "Оценка стоимости машин и оборудования" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- СТО СДС СРО НКСО 3.12-2022 "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения" (Размещено: 03.11.2022 16:35)
- Вступил в силу 29.03.2023:
- СТО СДС СРО НКСО 3.11-2023 "Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов" (Размещено: 29.03.2023 12:43)

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применение указанных стандартов обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ и является членом Ассоциации СРО «НКСО». Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. 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. В программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране».

11. Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- в отчете использованы достоверные источники информации.

12. Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

13. Балансовая стоимость оцениваемого движимого имущества на дату оценки не предоставлена, однако оценщик считает, что данная информация не влияет на результаты расчетов. Таким образом, оценка проводится без данных по балансовой стоимости оцениваемого движимого имущества.

14. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

15. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

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

17. В отчете об оценке указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что пользователь Отчета об оценке может самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от оценщика причинам. Поэтому в приложении к отчету приводится данная информация на дату оценки в виде скриншотов (снимков с экрана).

18. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Табл. 4. Сведения о Заказчике⁵

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства»
Сокращенное наименование	ГБУ г. Москвы «МАЦ»
Юридический адрес	105082, город Москва, Рубцовская набережная, дом 4, корпус 1
Почтовый адрес	105082, город Москва, Рубцовская набережная, дом 4, корпус 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746148242
Дата регистрации ОГРН	от 21 февраля 2013 г.
ИНН	7701989480
КПП	770101001

Источник информации: составлено ООО «Прима» по данным Заказчика

Табл. 5. Сведения об Оценщиках

Фамилия, имя, отчество	Антонова Лариса Васильевна
Сведения об обязательном	Договор-полис обязательного страхования ответственности оценщика

⁵ <https://egrulinfo.com/3229898/>

страховании Оценщиков	№433-217693/25 от 30.09.2025, страховщик ПАО «Ингосстрах», период страхования с 03.10.2025 по 02.10.2026, страховая сумма 5 000 000 рублей
Сведения о членстве оценщиков в СРО:	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», адрес: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3, свидетельство от 30.10.2009 за регистрационным №01929
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Антонова Лариса Васильевна -Диплом МФПА о профессиональной переподготовке ПП № 984128 от 01 февраля 2008 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный центр» №040835-1 от 04.07.2024
Стаж работы в оценочной деятельности;	с 08.04.2008 г.
Место нахождения оценщиков	111141, г. Москва, ул. Кусковская, д. 23, корп. 3, кв. 44
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Табл. 6. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО ПРИМА
ОГРН	ОГРН 1088901000704
Дата присвоения ОГРН	08.04.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО «АльфаСтрахование» (страховой полис №0991R/776/50572/25, дата выдачи 15.08.2025, срок действия полиса с 25.08.2025 по 24.08.2026, страховая сумма 50 000 000 руб.
Местонахождение	г Москва, ул. Кусковская, д 23 к 3, кв 44
Почтовый адрес	г Москва, р-н Новогиреево, ул. Кусковская, д 23 к 3, кв 44
Директор	Антонова Лариса Васильевна
Телефон	+79151678303
Электронная почта	prima08042008@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью ПРИМА подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью ПРИМА подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Табл.7. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Антонова Лариса Васильевна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось

1.5 Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Оценщик определяет ликвидационную стоимость с учетом срочной реализации, расходов по обращению взыскания и реализации объекта в течение короткого периода экспозиции.

1.6 Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ изучение предоставленных документов.
- ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- ✓ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- ✓ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- ✓ анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

✓ подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.

✓ составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Табл. 8. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Табл. 9. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объекты оценки	Собственность - город Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства», ИНН: 7701989480, ОГРН: 1137746148242	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Проведено сопоставление объекта оценки по заданию с данными предоставленных документов	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Не установлены	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Земельно-правовые отношения не оформлены	Проведено

1.7 Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «ПРИМА». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и соответствуют действительности.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете (Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3. ; Ограничения оценки в соответствии с III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку⁶)
- Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком

Часть 2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- Данные и копии документов, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении к Отчету)

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
2. поэтажный план (1 этаж) ГБУ МОСГОРБТИ;
3. Экспликация к поэтажному плану ГБУ МОСГОРБТИ.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
2. Сайты агентств недвижимости Московской области указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки является: Рыночная стоимость права пользования, выраженного величиной арендной платы, частью нежилого помещения № 3Н, предназначенная для целей организации общественного питания, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенная на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре, Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10, кадастровый номер: 77:04:003012:2202

Данными об обременениях, связанных с объектом оценки, оценщик не располагает. В предоставленных документах обременения отсутствуют.

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 104 177 человек (2023), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади.

Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. Первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году: история города насчитывает, по меньшей мере, 876 лет. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов были включены в состав Москвы и утратили свой статус.

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

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год).

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Наиболее мощная российская ракета-носитель Протон разработана и производится на ГКНПЦ Хруничева

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

□ Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева — территория завода отдана под застройку, а сборка ракет «Протон» переводится в Омск;

- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ») — штаб-квартира;
- Предприятия Концерна ВКО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Авангард») — штаб-квартира и некоторые НИИ;
- Тушинский машиностроительный завод — банкрот;
- Государственное машиностроительное конструкторское бюро «Вымпел» им. И. И. Торопова;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва — территория завода отдана под застройку, а производство перенесено на площадку ПК «Салют».

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
- Московский автомобильный завод «Москвич» — предприятие по сборке легковых автомобилей «Москвич»;
- Москвич 3 и Москвич 3е собираются на заводе «Москвич»
- Электrozавод — закрыт, территория отдана под застройку;
- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств;
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования;
- Завод «Москабель»;
- Московский нефтемаслозавод;
- Трёхгорная мануфактура — банкрот, производство перенесено в город Гаврилов Ям;
- Московский судостроительный и судоремонтный завод;
- Мосхимфармпрепараты имени Н. А. Семашко;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика) — закрыта, производство перенесено на территорию Бабаевской кондитерской фабрики.

Московская биржа

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2022 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2021 году — 5,1 %).

По данным компании «Ernst & Young» за 2021 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2021) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2021 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2021 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2022 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет.

В 2022 году по стоимости проживания в рейтинге Economist Intelligence Unit Москва заняла 37-е место.

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного

транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожный транспорт

Ленинградский вокзал — старейший вокзал Москвы, был построен в 1849 году для обслуживания Николаевской железной дороги

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с десятью вокзалами (с восемью вокзалов - Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; Савёловский вокзал обслуживает только пригородные перевозки, а Восточный — только дальние перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

В 1990-е — 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьёзным сокращением объёмов производства.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «Московское центральное кольцо». Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются Московские центральные диаметры, первые два из которых открылись в ноябре 2019 года.

Воздушный транспорт

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский. В 1933—2010 годах воздушные суда гражданской авиации принимал аэропорт Быково, ныне используемый лишь как ведомственный вертолётный порт.

Добраться до аэропортов можно не только на автотранспорте, но и воспользовавшись экспрессами, отправляющимися с железнодорожных вокзалов: Киевского — до аэропорта Внуково, Белорусского — до аэропорта Шереметьево и Павелецкого — до аэропорта Домодедово.

В городе действовал аэровокзал в районе Ходынского поля, однако с начала XXI века он, фактически, утратил своё прямое назначение: его помещения были сданы арендаторам под торговые площади. В ноябре 2017 года бывшее здание аэровокзала было снесено.

Автомобильный транспорт

Бусиновская развязка на МКАД. Первая и на данный момент единственная в России пятиуровневая транспортная развязка

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Здравоохранение

В Москве насчитывается 1857 больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений. Из них в городе функционируют свыше 250 клинических больниц и больниц скорой помощи. Также в городе насчитывается 64 стоматологических поликлиники, 19 родильных домов, около 20 домов ребёнка. В Москве действует сеть из более чем 1700 амбулаторно-поликлинических учреждений, в том числе 256 детских.

Местоположение объекта оценки⁷

Рис. 1. Расположение объекта оценки в г. Москва

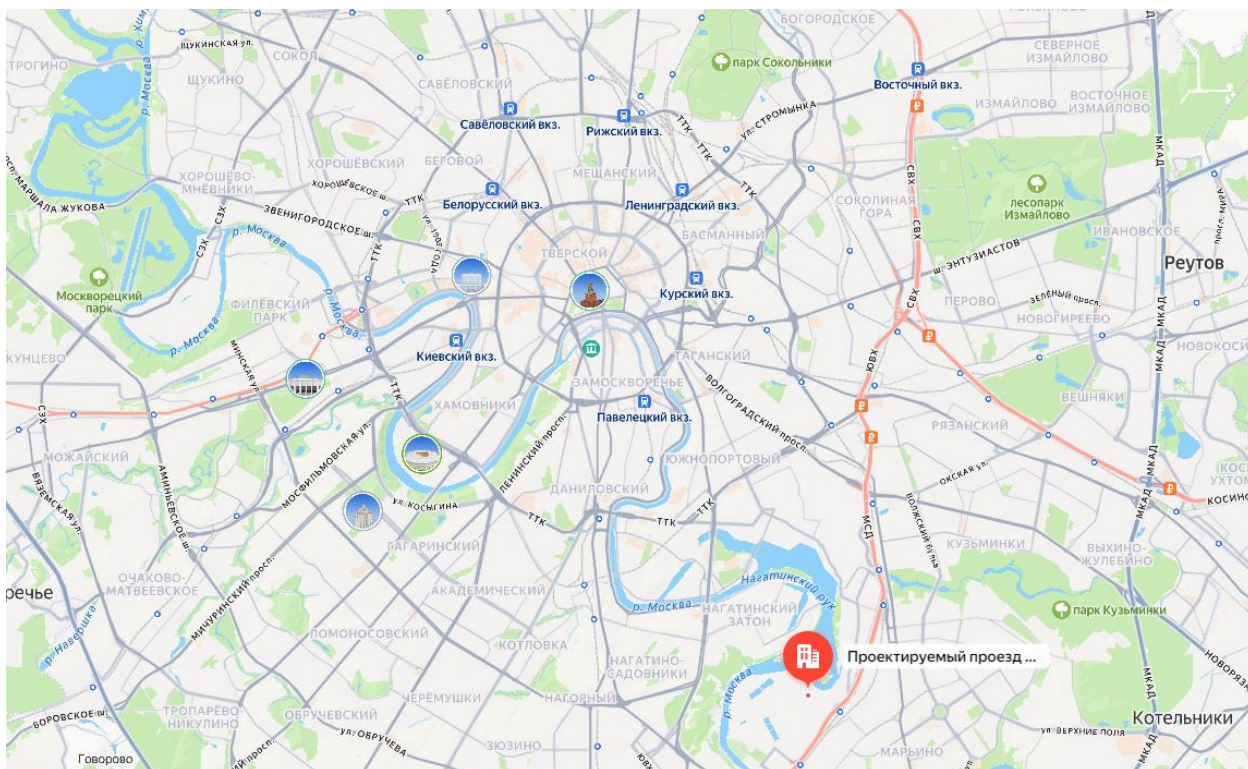
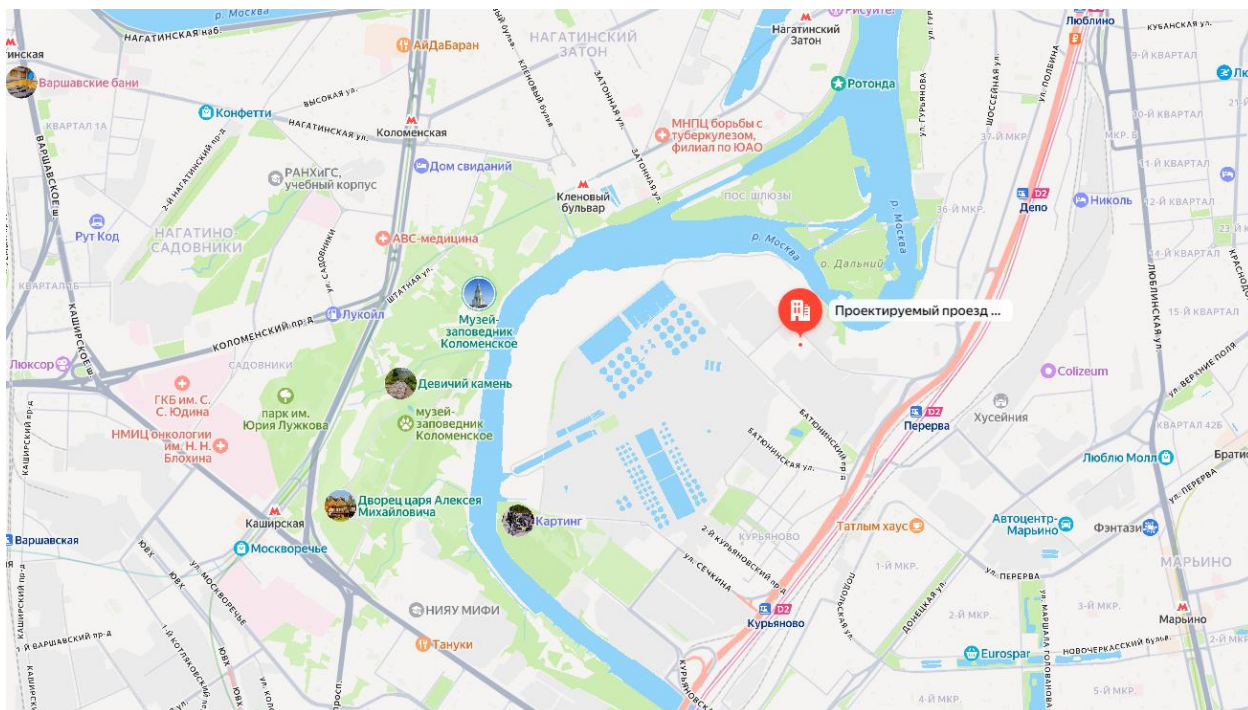


Рис. 2. Расположение объекта оценки: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10



⁷ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁸

Табл. 10. Сведения о правообладателе и его представителе

Наименование	Описание
Правообладатель	г.Москва, на праве оперативного управления Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства»
Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства»
Сокращенное наименование	ГБУ г. Москвы «МАЦ»
Юридический адрес	105082, город Москва, Рубцовская набережная, дом 4, корпус 1
Почтовый адрес	105082, город Москва, Рубцовская набережная, дом 4, корпус 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1137746148242
Дата регистрации ОГРН	от 21 февраля 2013 г.
ИНН	7701989480
КПП	770101001

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком

Табл. 11. Общая характеристика оцениваемых помещений и зданий, в которых расположены объекты оценки⁹

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	ЮВАО
Местоположение в микрорайоне	Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10
Преобладающая застройка микрорайона	Высокая плотность застройки. Жилые дома и административно-бытовые, торговые объекты
Транспортная доступность	м. Кленовый бульвар, (20 мин.п) транспортная доступность
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Близость к скоростным магистралям	МКАД
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, школы и другие предприятия различных спектров услуг
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Микрорайон с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	Средняя ¹⁰
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	н/д
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Общая характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Типовая серия VII-79
Фактическое использование	Не жилое строение (учрежденческие)
Год постройки	2022
Материал наружных стен	ж/б, из мелких бетонных блоков, монолитные, кирпичные, из прочих материалов
Материал перекрытий	ж/б

⁸ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

⁹ Документы предоставленные заказчиком

¹⁰ <https://www.kvartiravmoskve.ru/meschanskiy/meshanskiy-rayon-kupit-kvartiru-mozhno-tolko-na-vtorichnom-rynke/>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип фундамента	Железобетонные блоки
Состояние здания (субъективная оценка)	хорошее
Техническое обеспечение здания	центральное отопление водопровод горячее водоснабжение канализация электроснабжение
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Общественная не огороженная
Количество этажей в здании	2
Слаботочное обеспечение	телефонные линии
Дополнительные системы безопасности	Нет данных
Состояние объекта (субъективная оценка)	хорошее
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Данные о перепланировке	Нет данных
Наличие существенной перепланировки	Нет данных
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	Нет данных
Дополнительная существенная информация	Не представлена
Текущее использование	По назначению
Выделенная эл. Мощность	Нет данных
Характеристика объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	первый
Площадь, кв. м:	79,3
Высота потолков, м	3,2
Состояние объекта (субъективная оценка)	Рабочее состояние
Видимые дефекты внутренней отделки	нет
Дополнительная существенная информация	-
Текущее использование	По назначению
Субъект права на объект оценки	Собственность - город Москва. Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства», ИНН: 7701989480, ОГРН: 1137746148242
Выделенная эл. Мощность	Нет данных

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что на дату оценки объект используется по назначению.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

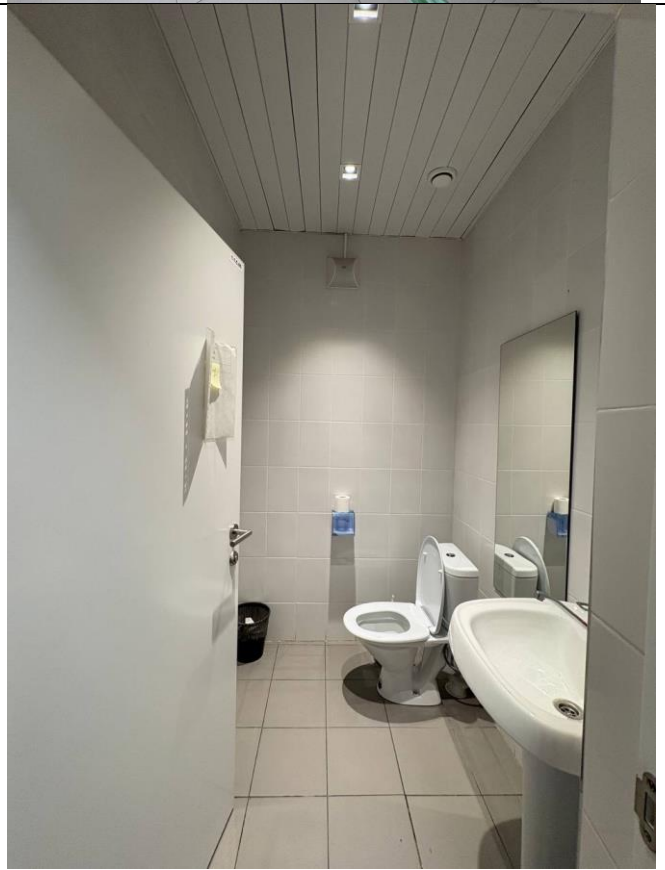
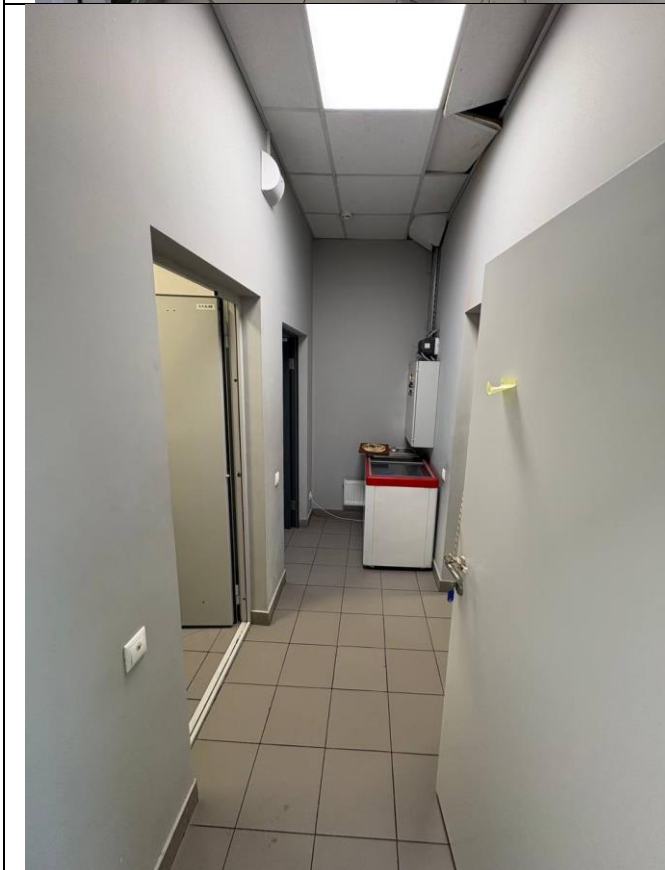
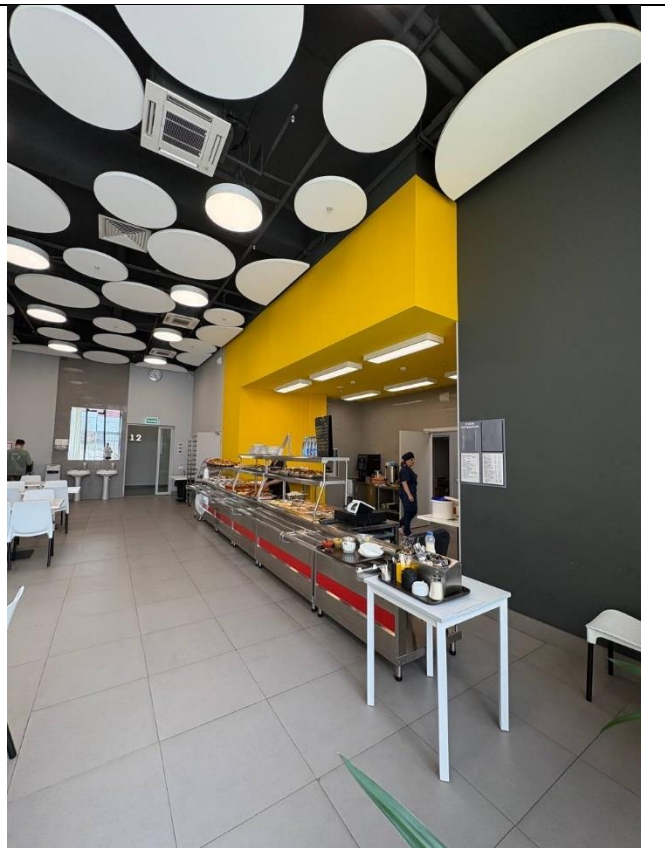
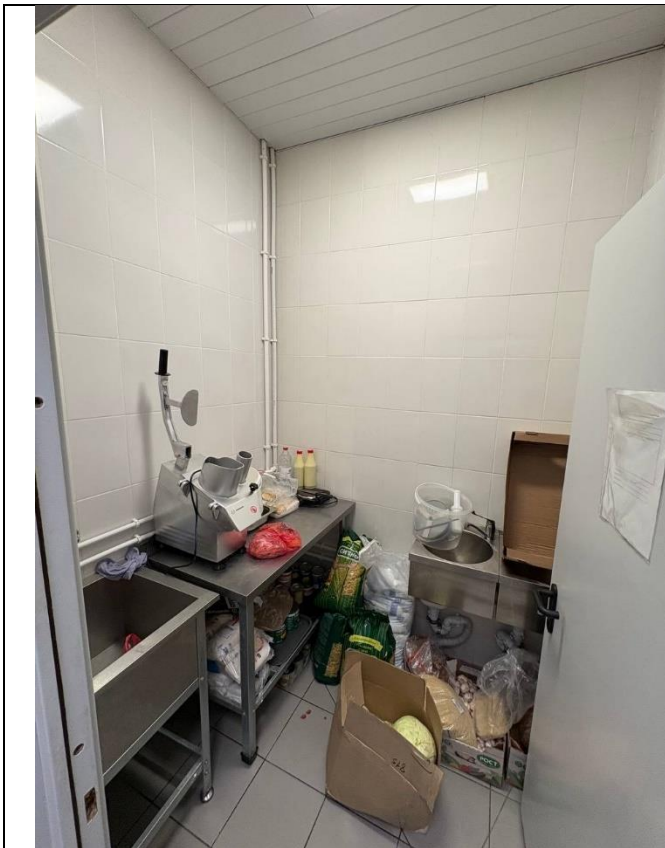
На основании информации, предоставленной заказчиком, на объекты оценки обременения не установлены.

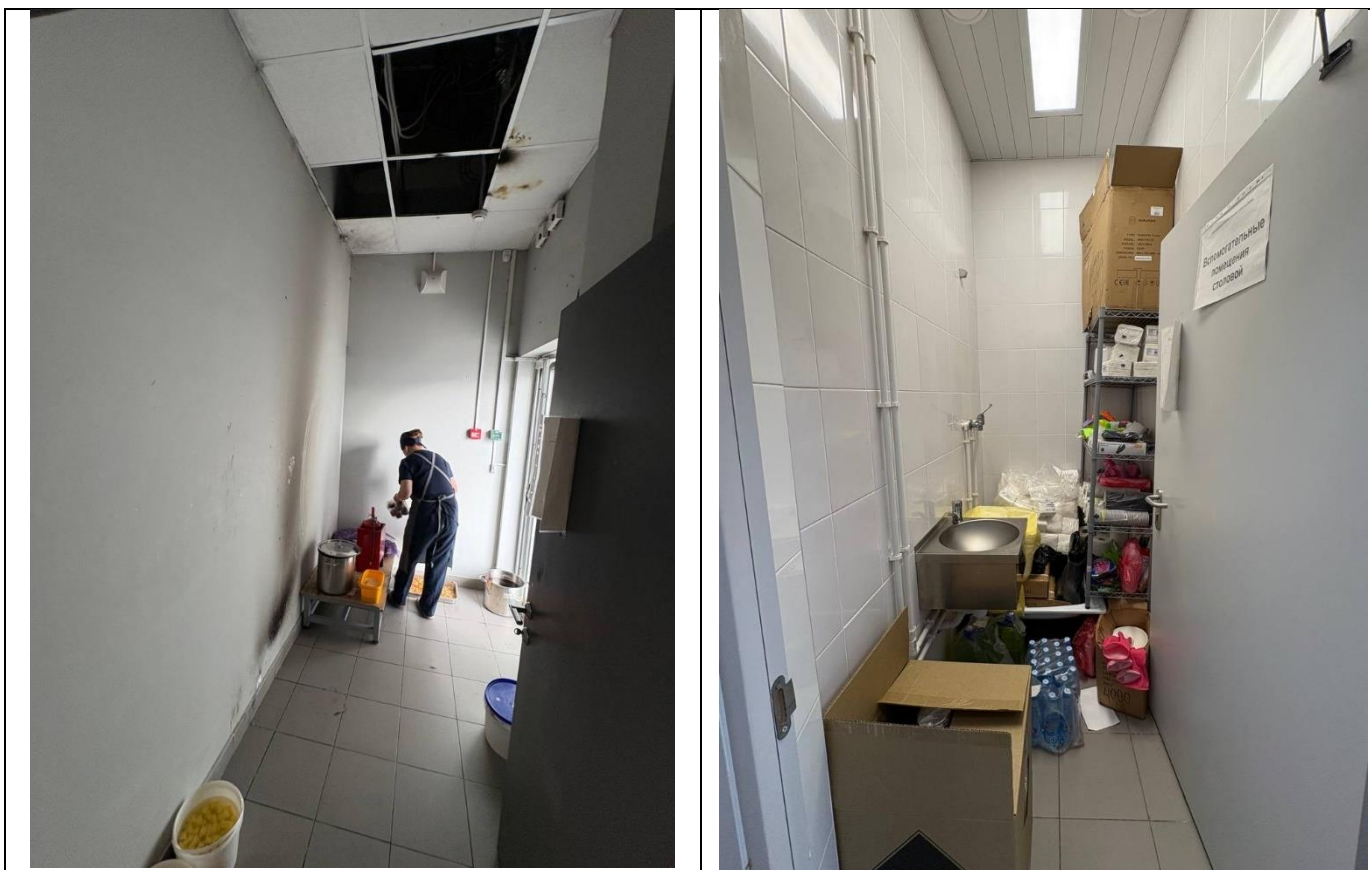
2.3 Фотографии Объекта оценки

Идентификация объекта оценки проводилась на основании предоставленной информации Заказчиком и проведенного осмотра.

Фотографии Объекта оценки







Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»

3.1 Анализ внешних факторов

Рыночная стоимость объекта – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса.

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.

2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране. Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую деятельность.

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Итоги 2025 года

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA. 3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре. 4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г 1 годом ранее.

5. Объемы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г2). В декабре объемы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце. 6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году. 8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5 ²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике 04 февраля 2026 года

На неделе с 27 января по 2 февраля 2026 года инфляция практически сохранилась на уровне прошлой недели (0,20% н/н). На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,29% н/н, в том числе на продукты питания за исключением плодоовощной продукции до 0,12% н/н. Динамика цен на плодоовощную продукцию составила 2,10% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены практически не изменились (0,01% н/н), в секторе наблюдаемых услуг1 темпы роста цен составили 0,56%.

Потребительская инфляция с 27 января по 2 февраля

1. На неделе с 27 января по 2 февраля 2026 года темпы роста потребительских цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,20% н/н).

2. В сегменте продовольственных товаров снижение темпов роста цен до 0,29% н/н, в том числе на продукты питания за исключением плодоовощной продукции – до 0,1% н/н. Снизились цены на крупы (рис на -0,2%, гречневая крупа на -0,1% н/н), продолжилось удешевление масла сливочного (-0,3% н/н) и масла подсолнечного (-0,1% н/н). Сохранилось снижение цен на свинину (-0,4% н/н) и мясо кур (-0,2% н/н), темпы роста цен на говядину снизились до 0,4% н/н. На молочную продукцию цены не изменились (0,0% н/н). На уровне прошлой недели сохранился рост цен на хлеб (0,3% н/н), на сахар (0,1%) и яйца (0,4%). На плодоовощную продукцию динамика цен составила 2,1% н/н. Сохранилось снижение темпов роста цен на

картофель (1,3% н/н), помидоры (1,1% н/н), а также овощи «борщевого» набора.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены практически стабильны (0,01% н/н). Снизились цены на одежду (на -0,5% н/н), обувь (-0,2% н/н), подешевели электро- и бытовые приборы (на -0,1% н/н), а также строительные материалы (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили составили 0,06% н/н, на медикаменты – сохранились на уровне прошлой недели (0,2% н/н). Цены на бензин выросли на 0,11% н/н, на дизельное топливо – практически не изменились (0,01% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 27 января по 2 февраля 2026 года темпы роста цен составили 0,56% н/н. Сохранилось замедление роста цен на услуги санаториев (0,3% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой (0,4% н/н), на мойку автомобиля (0,4% н/н). Также подорожали туристические услуги (поездки на отдых в ОАЭ и на отдых на Черноморское побережье России) после снижения цен неделей ранее.

5. В период с 27 января по 2 февраля на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,8% (+1,2% неделей ранее). В годовом выражении в январе стоимость продовольствия увеличилась на 0,7% г/г. На отчетной неделе после роста на предыдущей неделе отмечается снижение котировок на сахар-сырец (-3,8%), соевые бобы (-0,7%), соевое масло (-2,2%) и свинину (-1,5%). Стоимость белого сахара продолжила снижаться (-1,9%). Сохранился рост стоимости пшеницы в США (+0,9%) и во Франции (+1,2%). Цены на кукурузу, пальмовое масло и говядину стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены незначительно выросли на 0,3% (+2,3% на прошлой неделе) в связи с увеличением стоимости азотных удобрений (+0,7%). Цены на смешанные удобрения не изменились. В годовом выражении в январе удобрения подорожали на 11,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов общее снижение цен составило 0,6% (стабилизация неделей ранее) на фоне уменьшения стоимости железной руды (-3,2%) и металлолома (-0,3%). Котировки металлопроката продемонстрировали рост (+1,1%), а арматуры – сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в январе стоимость черных металлов увеличилась на 3,6% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены сократились на 4,1% (+3,8% на прошлой неделе) из-за снижения цен на рынках алюминия (-4,9%), меди (-0,8%) и никеля (-6,6%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы выросли на 26,0% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 27 ЯНВАРЯ ПО 2 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 2 фев			2025 год	
	г/г	27 янв - 2 фев	20 - 26 янв	декабрь (м/м)	январь (м/м)
Индекс потребительских цен	6,45	0,20	0,19	0,32	1,23
Продовольственные товары	5,78	0,29	0,37	0,43	1,33
- без плодоовощной продукции	7,15	0,12	0,24	0,28	1,12
- плодоовощная продукция	0,54	2,10	1,95	1,56	2,68
Непродовольственные товары	3,43	0,01	-0,02	0,34	0,42
- без бензина	2,23	-0,01	-0,02	0,47	0,39
- бензин автомобильный	11,48	0,11	0,01	-0,43	0,62
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	14,56	0,56	0,22	0,63	2,04

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/c5665c4970daac1eafd7d3847838ba16/o_tekushchey_cenovoy_situacii_04_fevralya_2026_goda.pdf

3.3 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Экономика Москвы продолжит рост в 2026-2028 годах

Мэр подчеркнул, что рост показателей обрабатывающей промышленности в 2026-2028 годах составит 7,5% ежегодно

МОСКВА, 15 октября. /ТАСС/. Правительство Москвы утвердило прогноз социально-экономического развития на 2026-2028 годы. Годовой рост валового регионального продукта (ВРП) составит 2-3%, сообщил в своем Telegram-канале мэр столицы Сергей Собянин.

"Экономика Москвы демонстрирует высокую устойчивость. Ожидается, что в ближайшие три года положительная динамика сохранится. Инвестиционная активность остается главным драйвером роста. В следующем году она составит 2,5%, а с 2027-го постепенно ускорится до 4,0-4,5% ежегодно", - написал мэр.

По его словам, рост показателей обрабатывающей промышленности в 2026-2028 годах составит 7,5% ежегодно. "Продолжит расти потребительский сектор - от 1,0% до 1,5% розничная торговля и от 2,0% до 3,0% платные услуги населению. Годовой рост ВРП Москвы в 2026-2028 годах будет находиться в диапазоне 2-3%", - добавил Собянин.

Как пояснили в пресс-службе мэра и правительства Москвы, по предварительным данным, в 2025 году сохранится рост по всем основным показателям социально-экономического развития, что подтверждает высокий уровень устойчивости экономики столицы. Позитивная динамика была обеспечена опережающим развитием инфраструктуры, стимулированием инвестиций, созданием мест приложения труда, формированием качественной городской среды. В 2026-2028 годах также прогнозируется сохранение положительной динамики социально-экономического развития Москвы.

"Отраслевая структура инвестиций все больше диверсифицируется. Устойчиво растут вложения в объекты интеллектуальной собственности (программное обеспечение и базы данных, научные исследования и разработки, опытно-конструкторские работы и другие интеллектуальные продукты). Поддержку инвестиционной активности будут оказывать внутренний спрос, дальнейшее развитие импортозамещения, стимулирующая бюджетная политика, сохранение высокой доли бюджета развития. В среднесрочной перспективе ожидается замедление темпов роста потребительских цен до 4,0%.

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития города Москвы на 2026 год и плановый период 2027 и 2028 годов (базовый вариант)

№ п/п	Показатель	Единица измерения	2026	2027	2028
			Прогноз		
1.	Валовой региональный продукт	млрд рублей	45 356	49 286	53 281
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,0	102,8	103,0
2.	Индекс потребительских цен, в среднем за год	%	105,5	104,1	104,0
	Индекс потребительских цен, декабрь текущего года к декабрю предыдущего года	%	104,2	104,0	104,0
3.	Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства»	в % к предыдущему году	107,5	107,5	107,5
4.	Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	млрд рублей	9 771	10 711	11 640
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,5	104,0	104,5
5.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работающего	рублей	196 647	213 362	231 497
		% к предыдущему году	108,0	108,5	108,5
6.	Реальная начисленная заработная плата	% к предыдущему году	102,4	104,2	104,3
7.	Прожиточный минимум в расчете на душу населения в том числе:	рублей	25 342	26 609	27 673
	трудопособное	рублей	28 940	30 387	31 602
	пенсионеры	рублей	18 971	19 920	20 717
	дети	рублей	21 903	22 998	23 918
8.	Оборот розничной торговли	млрд рублей	8 552	9 114	9 620
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	101,0	101,5	101,5
9.	Объем платных услуг населению	млрд рублей	5 197	5 667	6 118
		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,0	103,0	103,0

3.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 12. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

Признак классификации	Виды рынков
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды

Москвы.

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилое помещение, кроме того, на основании данных визуального осмотра установлено, что на дату оценки нежилое помещение используется для получения дохода (сдача в аренду), Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости, представляет собой помещение свободного назначения (т.е. может быть использовано в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д.)

3.5 Обзор рынка аренды коммерческих помещений г. Москвы

В 2025 году тренды коммерческой недвижимости в России формируются разнонаправленно. Торговые центры сталкиваются со снижением трафика и находятся в поиске новых моделей. Гостиничный сектор демонстрирует рост на фоне развития внутреннего туризма и крупных инвестиционных проектов. В складском сегменте наблюдается коррекция после бурного роста. При этом офисный рынок Москвы сталкивается с дефицитом качественных площадей и ростом ставок.

Рынок коммерческой недвижимости в России вступил в фазу трансформации, где общая высокая инвестиционная активность сочетается с разнонаправленными трендами в отдельных сегментах.

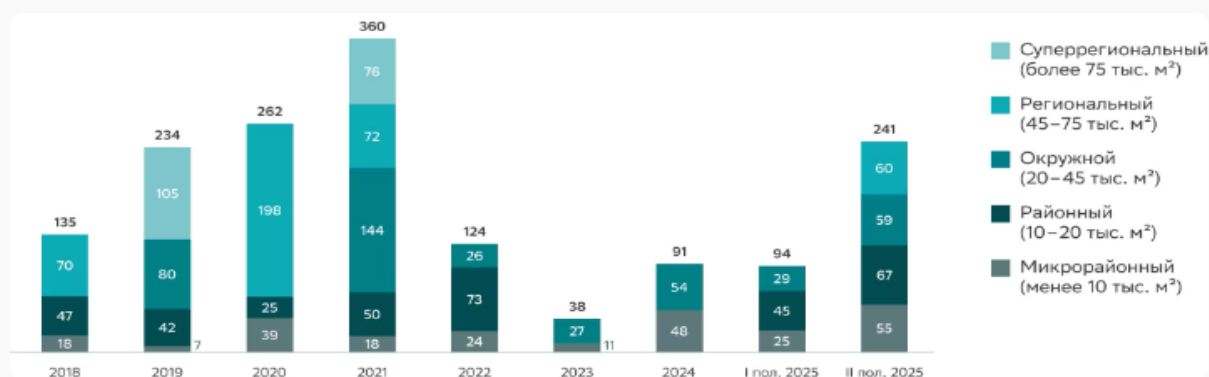
Как отмечает **Виктория Анохина**, коммерческий директор ГК «Развитие», в первом полугодии 2025 года доля «коммерции» в общем объеме вложений в недвижимость достигла 78%, показав рост на 11 процентных пунктов. По её мнению, это свидетельствует о том, что спрос на качественные объекты остаётся устойчивым, поскольку инвесторы рассматривают их в качестве надёжных инструментов. Однако на уровне конкретных форматов ситуация неоднородна.

Торговые центры: снижение трафика и поиск новой модели

Рынок торговой недвижимости в 2025 году демонстрирует противоположные тенденции: падение посещаемости сочетается с активным строительством новых объектов. Mall Index (количество посетителей на 1000 м² торговой площади) в среднем по стране [снизился](#) на 3% к 2024 году и на 23% к доковидному уровню (пишет ТАСС), однако в Москве и Санкт-Петербурге, наоборот, вырос на 10—12%. Региональные ТЦ сталкиваются с оттоком аудитории из-за перехода потребителей к онлайн-покупкам и сберегательному поведению, а также из-за сокращения числа международных брендов. По оценке Nikoliers, 62% торговых центров уже [нуждаются](#) в реконцепции, а к 2027 году эта доля вырастет до 64—67%.

Динамика [ставок](#) аренды торговых помещений отражает ключевые изменения 2025 года. В ТЦ премиум-класса Москвы и Санкт-Петербурга средние ставки для объектов небольшой площади составляют 100—150 тыс. рублей/м² в год и 90—120 тыс. рублей/м² в год соответственно. В крупных региональных моллах ставки находятся на уровне 30—50 тыс. рублей/м² в год. Районные торговые центры демонстрируют рост ставок в Москве до 25—35 тыс. рублей/м² в год, а в регионах — 12—18 тыс. рублей/м² в год. В целом рост ставок аренды [умеренный](#) и не превышает инфляцию.

Динамика ввода ТЦ в зависимости от формата и размера торговых площадей, 2018—2025 годы



Источник: NF Group

Рынок отвечает сменой концепции: владельцы [переводят](#) акцент с ретейла на услуги и развлечения. Этот тренд подтверждает Анатолий Слущкий, управляющий директор — начальник Управления финансирования недвижимости Сбера.

Основной акцент в реконцепции торговых центров — развитие фуд-зон, термальных и развлекательных пространств, которые повышают время пребывания посетителей. Торговые центры усиливают работу с арендаторами, переформатируют площади под гастро- и досуговые форматы. Тенденция смещения ТЦ в сторону лайфстайл-центров (от шопинга к впечатлениям) становится ключевой.

Офисы: дефицит площадей и рост ставок

Дефицит качественных офисов в столице сохраняется на фоне ограниченного ввода новых площадей.

За первое полугодие 2025 года введено лишь 22 000 м² в сегменте В+ и ни одного объекта класса А. Вакантность площадей составляет 6,9% для премиального сегмента и 5% для офисов класса В (данные NF Group). Общий объём рынка Москвы [оценивается](#) в 18,8 млн м², из которых 6 млн м² приходится на класс А.

«По данным нашего совместного исследования с Core.XP, уже занято около 58% офисных площадей московских бизнес-центров, которые будут построены до конца 2026 года», — говорит **Александра Захарова**, директор по коммерческой недвижимости Level Group.

Дефицит усугубляется тем, что 70% новых объектов девелоперы [продают](#), а не выводят на аренду. «Модель “строить, чтобы сдать в аренду” сейчас сопряжена с вызовами, и мы видим, что для новых проектов такого формата это не самый удачный момент. Наиболее устойчивым форматом на сегодняшний день остаётся строительство зданий с последующей продажей внарезку», — рассказывает Малиновская. Но при этом она указывает, что, по их данным, такой формат может скоро себя исчерпать, в то время как запрос на крупные блоки сохранится.

По словам Анатолия Слущкого, избыток предложения на рынке офисов класса Prime и А был нивелирован активной экспансией крупных российских ИТ- и финтех-компаний, а также консолидацией офисных пространств госкорпораций (РЖД, Роскомоса, Правительства Москвы). Крупные компании стремятся объединить ранее разрозненные подразделения в одной локации, формируя собственные штаб-квартиры. Высвободившиеся после ухода иностранных арендаторов площади были быстро заняты российскими компаниями, ранее располагавшимися в помещениях класса В.

Динамика вакантности офисных помещений в Москве



Источник: NF Group

Для удовлетворения спроса девелоперы смещают географию: офисы строятся не только в центре, но и в периферийных локациях, а также в составе многофункциональных комплексов (МФК) с ориентацией на баланс работы и жизни.

«Мы наблюдаем устойчивый тренд на децентрализацию, — подтверждает **Никита Константинов**, коммерческий директор бизнес-центра Rublevo Business Park. — Известно о планах ряда корпораций по переезду части штаб-квартир в Ярославль и Иркутск». Он добавляет, что многие компании, не покидая столичный регион, ищут баланс между штаб-квартирой в столице и удобным расположением в развитом районе за чертой города.

Если говорить о конкретных цифрах, то средние [ставки](#) аренды коммерческой недвижимости варьируются:

в классе prime по итогам первого квартала 2025 года базовый средневзвешенный уровень ставки для объектов Prime — 67 900 рублей/м² в год, что демонстрирует рост 9,6% к концу 2024 года. Высокая стоимость обусловлена расположением в лучших локациях Москвы (например, в Москве-Сити или в Белорусском районе), высоким качеством инфраструктуры и сервисом;

в классе В средневзвешенная запрашиваемая ставка для класса В в первом квартале 2025 года — 21 486 рублей/м² в год. Рост ставки по сравнению с четвертым кварталом 2024-го на +0,5%. Чаще всего такие объекты расположены за пределами делового ядра Москвы и популярны среди небольших компаний.

Гибридный график работы сформировал тренд на гибкие пространства и изменил требования к офисам. Тем более что сейчас гибридный формат является одним из важных инструментов для привлечения и удержания сотрудников. Компании стали отказываться от больших площадей в пользу коворкингов, которые предлагают удобные условия для небольших команд и каждого сотрудника. Аренда рабочих мест на краткосрочный период оптимизирует расходы, поэтому в целом выгоднее, чем аренда офисов в классическом формате. Крупные компании часто арендуют целые этажи или здания.

В Москве цена аренды рабочего места в коворкинге за первую половину года [выросла](#) на 45% и достигла 56 800 рублей, что связано с возросшими требованиями к комфорту и функциональности используемых пространств, количеству многофункциональных зон отдыха и переговорных комнат, и продолжает возрастать.

https://rentavik.ru/market_review/

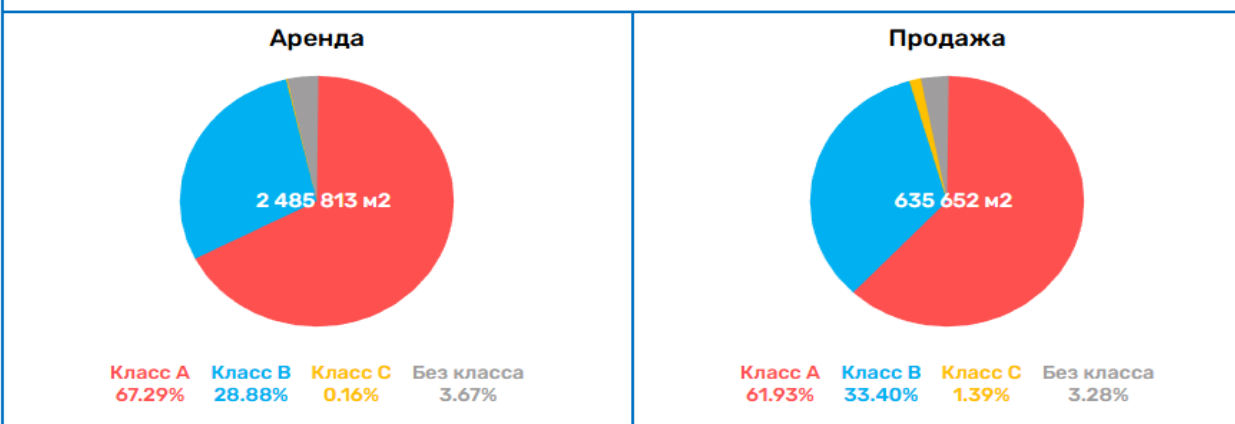


Средняя стоимость

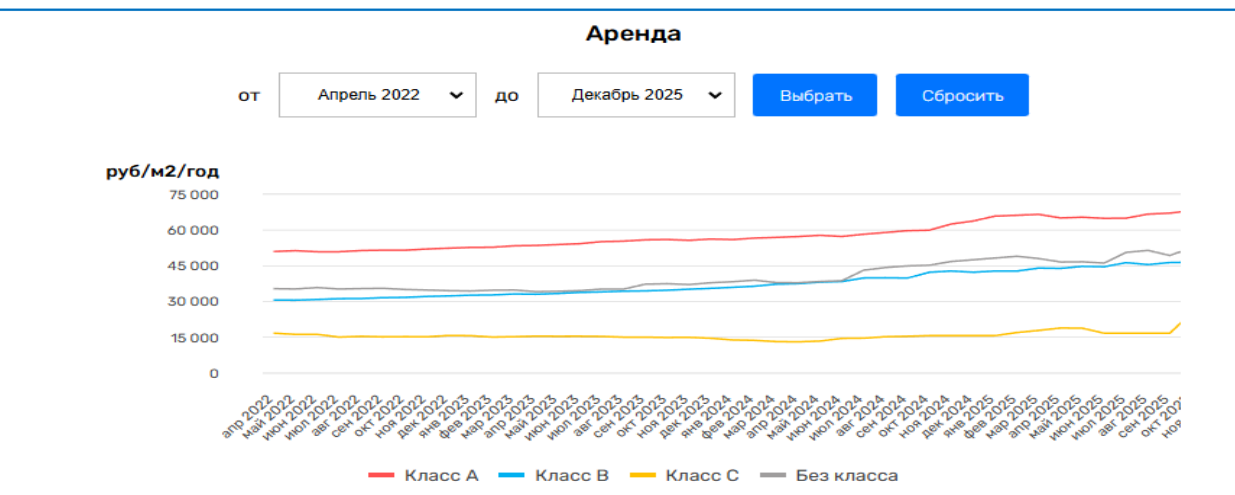
Класс	Аренда			Продажа		
	Количество свободных офисов	Количество свободных м ²	Средняя ставка руб/м ² /год*	Количество свободных офисов	Количество свободных м ²	Средняя ставка руб/м ²
Класс А	778	1 672 790	68 477	387	393 635	602 366
Класс В	785	717 950	46 122	243	212 321	554 392
Класс С	4	3 913	29 426	7	8 855	182 787
Без класса	103	91 160	48 000	55	20 841	577 888
Всего	1 670	2 485 813	-	692	635 652	-

* Включая эксплуатационные расходы и НДС

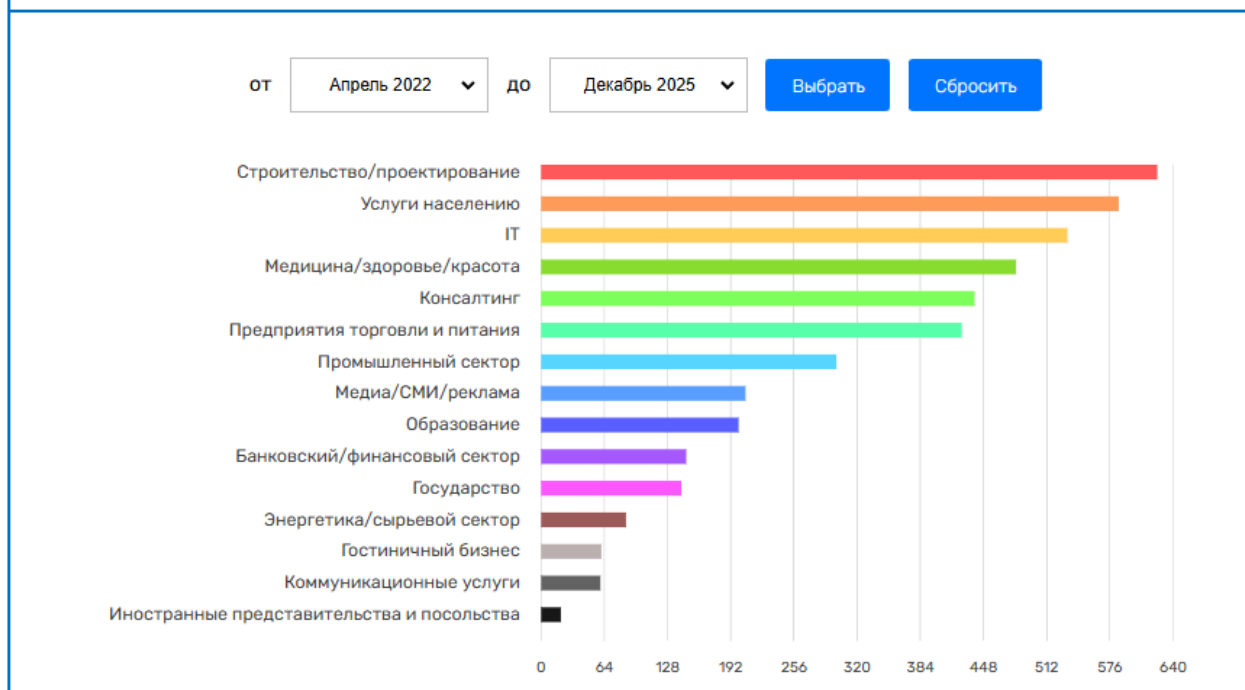
Распределение свободных м² по классам



Изменение средней стоимости м²



Количество обращений клиентов по сферам деятельности



3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Табл. 13. При мониторинге рынка аренды помещений коммерческого назначения в г. Москва были выявлены следующие предложения:

адрес	назначение	площадь, м2	состояние отделки	КП и ЭР	Стоимость аренды, руб.	Стоимость аренды, 1м2/руб.	источник
Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 3723, вл12	производство	75	типичный ремонт	КП не включены ЭР включены	1350000	18000	https://www.cian.ru/rent/commercial/327179688/?context=3.rMlrk_EEh9Y.0vXgFHuViYzgW3W5GRJs6CWvPbdV2yQN_S_32Q7MfnB12LFBB4clEmo6a8DG5NB91FKF3EliwZo_KGl1Cis4QYTwB-H4L5vRQi2oLNlxzNoy8spw&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc
Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Угрешская ул., 2С3	офис	112,9	типичный ремонт	КП не включены ЭР включены	2370900	21000	https://www.cian.ru/rent/commercial/321481233/?context=3.Ux-GQmdeIv8.oIq31sG0iefLejgxpMPPLL8Fr73AgYo160KX4mU4PCJATXx7wV_2im1ZQnXp-i_fz1V8GPCQT2zQiwMHKVjT6BmQflyFmJpkzmhdrUHtq2JbcdI&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc
Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 47	офис	68,7	типичный ремонт	КП не включены ЭР не включены	1730424	25188	https://www.cian.ru/rent/commercial/327025470/?context=3.KdeBPea46bY.023tCdeEKiIKrnywIIElf9971b1deC5uO2duKlaqe-oEAn9bkEglImoHcdiAs1YkQO_b_k-TryyKa-Y
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Иловайская ул., 4	свободного	119,5	требуется ремонт	КП не включены ЭР не включены	4356000	36452	https://www.cian.ru/rent/commercial/327229704/
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Иловайская ул., 2	свободного	132,7	типичный ремонт	КП не включены ЭР не включены	6000000	45215	https://www.cian.ru/rent/commercial/322973052/
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Иловайская ул., 22	торгового	80	типичный ремонт	КП не включены ЭР не включены	3600000	45000	https://www.cian.ru/rent/commercial/324452713/
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Иловайская ул., 10С1	торгового	105,1	типичный ремонт	КП не включены ЭР включены	2102112	20001	https://www.cian.ru/rent/commercial/327677782/

Выводы: Оценщиком были найдены предложения по аренде нежилых помещений, расположенных непосредственно в г. Москва, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеуказанных площадей:

Табл. 14. Диапазон стоимости аренды 1 кв. м

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость аренды 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
68,7-132,7	20 001	45 215	32 608

Источник информации: составлено ООО «ПРИМА»

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны арендных ставок определены по предложениям об аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торго и т.п.). Конечная рыночная арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

3.3 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 четко 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, гибридная задолженность, 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.

3.4 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости Московской области.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от МКАД, относительно центра;
- ✓ пешеходная/транспортная доступность;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение в зависимости от удаления от МКАД, относительно центра

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

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и московская область) 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г, Поляков А.В., ООО «АБН-Консалт»

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу

Табл. 15. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для агентов Оборудование прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения				
на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.01.2026 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)				
Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу				
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.				
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:				
№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,63	1,00	0,92
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,65	1,01	0,94

Источник

информации:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki>

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

2. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Табл. 16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба)

развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.01.2026 года

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

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,

n – коэффициент торможения.

01.01.2026

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>

3. Этаж расположения

Табл. 17. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения

Таблица 163. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

Этаж расположения		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,25
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,16
	цоколь/подвал	0,80	0,86	1,00

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород: июль 2025.

4. Обеспеченность отдельным входом в помещение.

Табл. 18. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

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

Наименование коэффицента	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

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород: июль 2025.

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Табл.19. Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

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

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Ре ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.92	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0.87	0.96	0.93	0.94	0.93	0.91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.90	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0.78	0.87	0.84	0.86	0.84	0.81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0.66	0.91	0.81	0.83	0.81	0.77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0.63	0.91	0.81	0.83	0.81	0.77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0.70	0.87	0.81	0.83	0.81	0.77
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.91	0.97	0.95	0.96	0.95	0.94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0.92	0.97	0.95	0.95	0.95	0.93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.91	0.97	0.95	0.96	0.95	0.94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0.82	0.91	0.88	0.89	0.88	0.85

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть сопоставлено принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; уездные объекты для учета доступного места
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Техническое состояние 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», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" 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.

Табл.20. 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.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса 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.
Стандарт	Это самый 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.
Люкс	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.

Корректировка применяется на основании данных справочника оценщика.

Табл.21 Корректировка на состояние отделки

Таблица 452. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,20	1,34	1,53
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,83	1,00	1,11	1,27
требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,68	0,90	1,00	1,14
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,79	0,87	1,00

Источник информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород: июль 2025.
10. Удаленность от метро

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, полученные из следующих баз данных:

<http://www.cian.ru/>;

<http://www.magazan.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

Подробное описание исследования и проведенных расчетов приведено в приложении к настоящему отчету.

Табл. 22. Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,09	1,19	1,32
	от 5 до 10 мин	0,92	1,00	1,09	1,21
	от 10 до 15 мин	0,84	0,92	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,76	0,83	0,90	1,00

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г, Поляков А.В., ООО «АБН-Консалт»

11. Состав арендной ставки

Арендная ставка может включать операционные расходы или только эксплуатационные расходы или только коммунальные платежи.

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)-

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).. Включают расходы: • на управление объектом недвижимости; • на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости; • на рекламу арендного бизнеса; • коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*; • на уборку общей территории и общих помещений; • на охрану общей территории и общих помещений; • резервирование средств на текущий ремонт; • налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Stattielt (<http://www.statlielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Источник: statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti

12.Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

3.5 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По данным проекта «Контур.Фокус», с января по сентябрь 2025 года рынок московского общепита вырос на 1,06% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Некоторые тренды и показатели:

- Рост количества новых кафе. За девять месяцев 2025 года было зарегистрировано 398 кафе, что почти на 13% больше, чем за аналогичный период прошлого года.
- Увеличение доли кафе, работающих менее года. В 2025 году этот показатель вырос с 2,1% до 17,6%.
- Рост выручки кафе. За указанный период выручка кафе увеличилась на 3,62% (с 208 млрд до 215 млрд рублей).

Некоторые причины текущих трендов:

- Высокая конкуренция. Рост количества новых заведений ведёт к обострению конкуренции, особенно в сегменте кафе и небольших ресторанов.
- Нестабильность молодых заведений. Более 15% ликвидированных заведений в 2025 году проработали менее 1 года, что говорит о сложностях на этапе запуска.
- Экономические факторы. Рост выручки может быть связан с инфляцией, увеличением цен в меню или ростом туристического потока.

По данным столичных властей, с января по август 2025 года в Москве открылось почти 700 новых кафе и ресторанов — рекордный прирост за последние годы. RBC.ru

2025 год стал для российского рынка коммерческой недвижимости периодом глубокой структурной трансформации и адаптации к жестким макроэкономическим условиям. После бурного роста и рекордных показателей предыдущих периодов, рынок столкнулся с новыми вызовами, которые определили его динамику на протяжении всех двенадцати месяцев. Ключевым фактором, оказывающим давление на все сегменты отрасли, стала беспрецедентно жесткая денежно-кредитная политика Центрального банка РФ. Высокая

ключевая ставка, удерживаемая регулятором для борьбы с инфляцией, существенно увеличила стоимость заемного финансирования, охладив инвестиционный пыл и заставив девелоперов пересматривать свои стратегии.

Помимо финансовых ограничений, рынок продолжал функционировать в условиях сложной геополитической обстановки и санкционного давления. Дополнительным фактором неопределенности стали анонсированные и вступившие в силу изменения в налоговой системе, которые потребовали от бизнеса пересмотра финансовых моделей. Тем не менее, несмотря на «идеальный шторм» из негативных факторов, рынок не остановился. Напротив, он продемонстрировал удивительную устойчивость и способность к видоизменению. Мы увидели рекордные объемы ввода объектов в эксплуатацию, переориентацию спроса на новые форматы и регионы, а также смену парадигмы поведения инвесторов.

3.7 Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как нежилое помещение.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное на первом этаже нежилого здания, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

Оцениваемые нежилые помещения имеет стандартный ремонт. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Помещения имеют достаточную площадь для размещения оборудования, столов что говорит о том, что объект относится к объекту общественного питания.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве помещения общественного питания.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение Объекта недвижимости в жилом массиве на первом этаже административного здания обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве помещения свободного назначения или помещения общественного питания. Оптимальным использованием объекта оценки является использование в качестве помещения свободного назначения: в качестве помещения общественного питания, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. Также оценщиком учтены условия использования объекта, установленные договором аренды. (п.21 ФСО №7)

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве помещения общественного питания.

Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются *сравнительный, доходный и затратный подходы*. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

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 проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

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 зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

- ✓ <http://www.cian.ru/>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>;
- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru/>;
- ✓ <http://rent21.ru/>;
- ✓ <http://kommercheskaya.ndv.ru/>;
- ✓ <http://www.apex-realty.ru/>;

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

4.1.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- ✓ изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- ✓ корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

4.1.3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже помещений офисного назначения, расположенных в г. Москва, в районе расположения оцениваемого объекта.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Табл. 23 Репрезентативная выборка

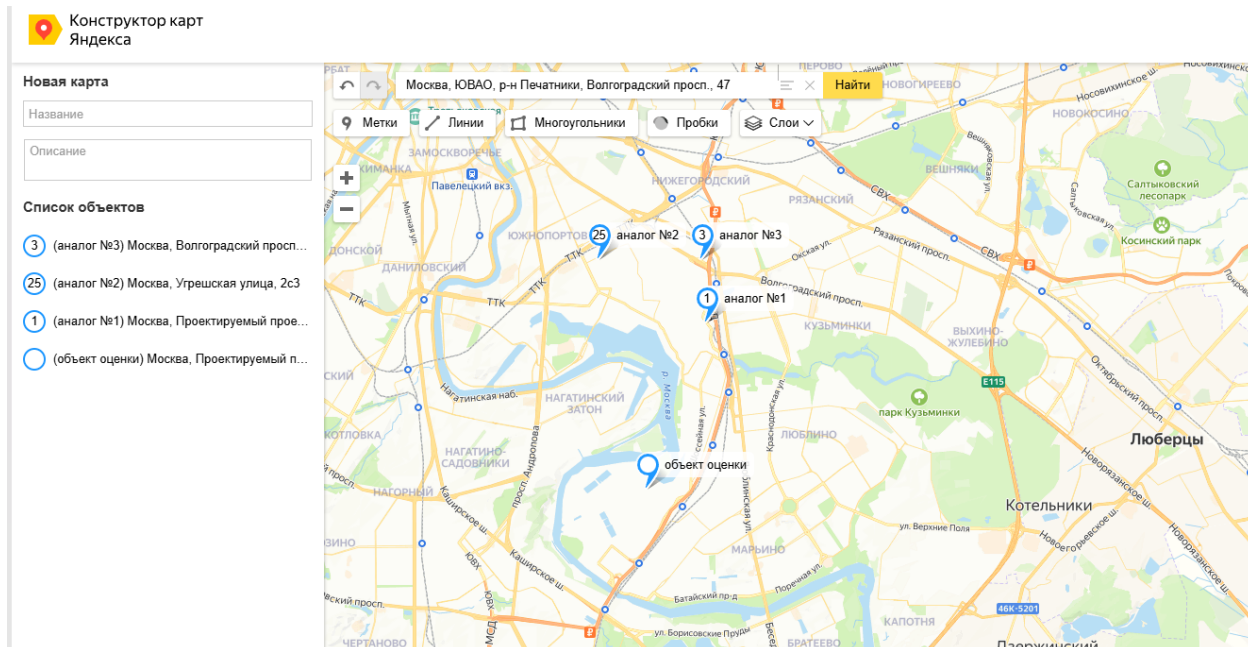
Группы элементов сравнения	Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Оцениваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Тип сделки		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	март 2026 г	март 2026 г	март 2026 г	март 2026 г

Группы элементов сравнения	Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
	Район	Печатники	Печатники	Печатники	Люблино
	Адрес расположения	Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 3723, вл12	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Угрешская ул., 2С3	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 47
	Ближайшая станция метро, удаленность от метро	м.Кленовый бульвар, (20 мин.п)	м. Печатники, 5 мин. транспортом.	м. Угрешская, 11 мин.п.	м. Текстильщики, 8 мин.п.
	Типичное использование окружающей застройки	Густонаселенный жилой массив	Густонаселенный жилой массив	Густонаселенный жилой массив	Густонаселенный жилой массив
Физические характеристики	Тип недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	79,3	75	112,9	68,7
	Количество этажей в доме	2	2	1	7
	Этаж расположения	первый	2	1	1
	Материал стен	ж/б, из мелких бетонных блоков, монолитные, кирпичные, из прочих материалов	монолит	монолит-кирпич	монолит-кирпич
	Состояние отделки	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт
	Класс недвижимости	В	В	В	В
	Наличие огороженной охраняемой территории	в наличии	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Тип парковки	открытая	открытая	открытая	открытая
Экономические характеристики	Назначение объекта	для организации общественного питания	производство	офис	свободного
Стоимостные характеристики	Стоимость аренды, 1м2 год/руб. (НДС в т.ч.), руб.	-	18 000	21 000	25 188
	Стоимость аренды, год/руб. (НДС не облагается),	-	1 350 000	2 370 900	1 730 424
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/327179688/?context=3.rMlrk_EEh9Y.0vXgFHuViYzgW3W5GRJs6CWvPbdV2yQNS_32Q7MfnB12LFB4clEmo6a8DG5NB91FKF3EliwZo_KG1Cis4QYTwb-H4L5vRQi2oLNlxzNoy8spw&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc	https://www.cian.ru/rent/commercial/321481233/?context=3.Ux-GQmdelV8.oIq31sG0iefLejxgMPPLL8Fr73AgYo160KX4mU4PCJATXx7wV_2im1ZQnXp-i_fz1V8GPCQT2zQiwMHKVjT6BmQflyFmJpkzmdrUHTq2JbcdI&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc	https://www.cian.ru/rent/commercial/327025470/?context=3.KdeBPea46bY.023tCdeEKilKmywlLELf997lb1deC5uO2duKIaqe-oEAn9bkEgllmoHcdiAs1YkQO_b_k-TryyKa-Y06JbCdbQckw1UzxY9RzUecJ5E_2ut5w&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc

Группы элементов сравнения	Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Контактные данные	-	тел: +7 917 580-65-96	тел: +7 983 661-54-83	тел.: +7 933 787-38-41

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Москва, оценщик отобрал по 3 аналога, для объектов каждого назначения.

Рис. 4. Расположение объектов-аналогов на территории г. Москва.



Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок помещений свободного и торгового назначения в г. Москва, оценщик выбрал из предложенных объектов 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местоположения, расположения относительно красной линии, наличия отдельного входа, этажа расположения, общей площади, физического состояния здания в котором расположены аналоги и состояния отделки.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

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

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

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

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (март 2026 г.).

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- ✓ поправка на торг;
- ✓ поправка на площадь;
- ✓ На наличие отдельного входа;
- ✓ Наличие КП и ЭР.

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6«Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») расчету принята поправка на торг в размере 6,38%.

Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	-6,38%	-6,38%	-6,38%

Корректировка на площадь

Общая площадь, кв. м	79,3	75	112,9	68,7
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,00%	2,00%	0,00%

Этаж расположения

Сравниваемый параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж/Этажность	1	2	1	1
Коэффициент корректировки		3,09%	0,00%	0,00%
Расчет корректировки	На основании обзора рынка (см. раздел 3.6«Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»)			

Местоположение относительно ценовых зон Москвы - не производилась не требуется.

Удаленность от метро

Сравниваемый параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	м.Кленовый бульвар, (20 мин.п)	м. Печатники, 5 мин.транспортом.	м.Угрешская, 11 мин.п.	м. Текстильщики, 8 мин.п.
Коэффициент корректировки		0,00%	-10,00%	-10,00%
Расчет корректировки	На основании обзора рынка (см. раздел 3.6«Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»)			

Корректировка на линию расположения - не производилась не требуется

Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,00%	-4,16%	-4,16%
<i>Расчет корректировки</i>	На основании обзора рынка (см. раздел 3.6«Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»)			

Корректировка на состояние отделки – не требуется

Корректировка на наличие в арендной ставке эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	КП не включены ЭР не включены	КП не включены ЭР включены	КП не включены ЭР включены	КП не включены, ЭР не включены
<i>Коэффициент корректировки</i>		-6,40%	-6,40%	0,00%
<i>Расчет корректировки</i>	На основании обзора рынка (см. раздел 3.6«Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»)			

Для помещений торгово - офисного назначения класса В величина операционных расходов составляет 20,63 % от потенциального валового дохода.

В этой таблице приведены веса составляющих в ОР и коммунальных платежей которые равны -25%, это значит, что КП составляют 25% от ОР.

В п.12 указан удельный вес ОР в ставке, но без КП. Соответственно, для класса В удельный вес ЭР (ОР без КП) = 20,63%, удельный вес всех ОР = 20,63% / 0,75 = 27,51%, удельный вес КП в ставке = 27,51-20,63=6,40%.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл.24. Расчет арендной ставки в рамках сравнительного подхода объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 3723, вл.12	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Угрешская ул., 2С3	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 47
Вид права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип здания	Нежилое Общественное питание.	жилой дом	пристройка к жилому дому	жилой дом
Общая площадь, кв. м	79,3	75	112,9	68,7
Состояние отделки помещения	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт
Экономические характеристики				
Назначение объекта	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Текущее использование	для организации кафе	производство	офис	офис
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. /год (с учетом НДС)	-	1 350 000	2 370 900	1 730 424
Цена предложения, руб. 1м .кв./год в т.ч. НДС	-	18 000,00	21 000,00	25 188,12
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	тел: +7 917 580-65-96	тел: +7 983 661-54-83	тел.: +7 933 787-38-41
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/327179688/?context=3.rMlrk_EEh9Y.0vXgFHuViYzgW3W5GRJs6CWvPbdV2yQNS_32Q7MfnB12LFBb4clEmo6a8DG5NB91FKF3ElIwZo_KG1lCis4QYTwb-H4L5vRQi2oLNLxzNoy8spw&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc	https://www.cian.ru/rent/commercial/321481233/?context=3.Ux-GQmdeIv8.oIq31sG0iefLejgXgMPPLL8Fr73AgYo160KX4mU4PCJATXx7wV_2im1ZQnXp-i_fz1V8GPCQT2zQiwMHKvJT6BmQflyFmJpkzmhdrUHTq2JbcdI&mlSearchSessionGuid=0330	https://www.cian.ru/rent/commercial/327025470/?context=3.KdeBPea46bY.023tCdeEKilKrnYwllELf997lb1deC5uO2duKlaq-e-oEAn9bkEgllmoHcdiAslYkQO_b_k-TryyKa-Y06JbCdbQckwl1UzxY9RzUecJ5E_2ut5w&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b96

			240c5d71b968d 7d6842d66b3c9 bc	8d7d6842d66b3c 9bc
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		Информация по адресу расположения, площадям, линии застройки и характеристикам объекта уточнена в результате телефонных переговоров. Была уточнена величина арендной ставки, ее состав.		
Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Цена предложения, руб.1м2/год (без НДС)	-	18 000,00	21 000,00	25 188,12
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Коэффициент корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб, 1 м2/ год	-	18 000,00	21 000,00	25 188,12
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год	-	18 000,00	21 000,00	25 188,12
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год	-	18 000,00	21 000,00	25 188,12
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения***	мар.26	март 2026 г	март 2026 г	март 2026 г
Коэффициент корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	-6,38%	-6,38%	-6,38%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год	-	16 851,60	19 660,20	23 581,12
Корректировка на функционально назначение				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	для организации кафе	производство	офис	офис
Коэффициент корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		16 851,60	19 660,20	23 581,12
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	79,3	75	112,9	68,7
Коэффициент корректировки	-	0,00%	2,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		16851,60	20053,40	23581,12
Этаж/Этажность	1	2	1	1
Коэффициент корректировки		3,09%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		17372,31	20053,40	23581,12
Местоположение относительно ценовых зон Москвы	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД

Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		17372,31	20053,40	23581,12
Удаленность от метро	м.Кленовый бульвар, (20 мин.п)	м. Печатники, 5 мин.транспортом.	м.Угрешская, 11 мин.п.	м. Текстильщики, 8 мин.п.
Коэффициент корректировки		0,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		17372,31	18048,06	21223,01
Расположение относительно "красной линии"	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Коэффициент корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		17372,31	18048,06	21223,01
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть
Коэффициент корректировки	-	0,00%	-4,16%	-4,16%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год	-	17 372,31	17 297,26	20 340,13
Доступ к объекту	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории	на закрытой территории
Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		17 372,31	17 297,26	20 340,13
Корректировка на состояние внутренней отделки и физическое состояние здания в котором находится объект				
Состояние отделки	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт	типичный ремонт
Корректировка коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания, материалы стен, "Класс качества"	хорошее/все центральные коммуникации	хорошее/все центральные коммуникации	хорошее/все центральные коммуникации	хорошее/все центральные коммуникации
Корректирующий коэффициент		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		17 372,31	17 297,26	20 340,13
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов и коммунальных платежей				
ЭР и КП	КП не включены ЭР не включены	КП не включены ЭР включены	КП не включены ЭР включены	КП не включены, ЭР не включены
Корректирующий коэффициент		-6,40%	-6,40%	0,00%
Скорректированная цена, руб. 1 м2/ год		16260,49	16190,24	20340,13
Сумма абсолютных значений корректировок аналога ,%		15,87%	28,94%	20,54%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке, доли	14,63	6,30	3,46	4,87
Весовой коэффициента аналога, %	1,000	0,431	0,236	0,333
Откорр. цена аренды 1 кв.м.общ. пл., руб./год		7005,766	3825,197	6770,993
Рыночная стоимость 1м 2/руб./год в т.ч. НДС				17 601,96
Рыночная стоимость 1м2/ руб./год без НДС				14 427,8
Рыночная стоимость аренды объект/месяц, руб. в т.ч. НДС				116 319,59
Рыночная стоимость аренды объект/месяц, руб. без НДС				95 343,93

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПРИМА»

* линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а так же посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

** актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника)

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер: 77:04:003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10), без учета коммунальных платежей и административно-хозяйственных расходов, с учетом всех допущений, на дату оценки составляет:

Рыночная стоимость 1м2/ руб./год без НДС	17 601,96
Рыночная стоимость 1м2/ руб./год в т.ч. НДС	14 427,8
Рыночная стоимость аренды всего объекта, руб. мес. в т.ч. НДС	116 319,59
Рыночная стоимость аренды всего объекта, руб. мес. без НДС	95 343,93

4.2 Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, 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 дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

4.2.1 Обоснование отказа от подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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.

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.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено не достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта.

4.3 Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

4.3.1 Обоснование выбора подхода

Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода по причине, изложенной далее.

В соответствии с 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.

Поскольку объектом оценки выступает нежилое помещение, следовательно Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставяемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Так как в настоящем отчете применялся один подход для определения стоимости объекта оценки – сравнительный. Согласование результатов не требуется.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования на условиях договора аренды, предназначенной для целей организации общественного питания частью нежилого помещения № 3Н, общей суммарной площадью 79,3 кв.м, расположенной на 1 этаже в Едином диспетчерском аналитическом центре (Корпус № 1, площадью 4557 кв.м, кадастровый номер:

77:04:003012:2202, адрес: г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10), без учета коммунальных платежей и административно-хозяйственных расходов, с учетом всех допущений, на дату оценки составляет:

Рыночная стоимость 1м2/ руб./год без НДС	17 601,96
Рыночная стоимость 1м2/ руб./год в т.ч. НДС	14 427,8
Рыночная стоимость аренды всего объекта, руб. мес. в т.ч. НДС	116 319,59
Рыночная стоимость аренды всего объекта, руб. мес. без НДС	95 343,93

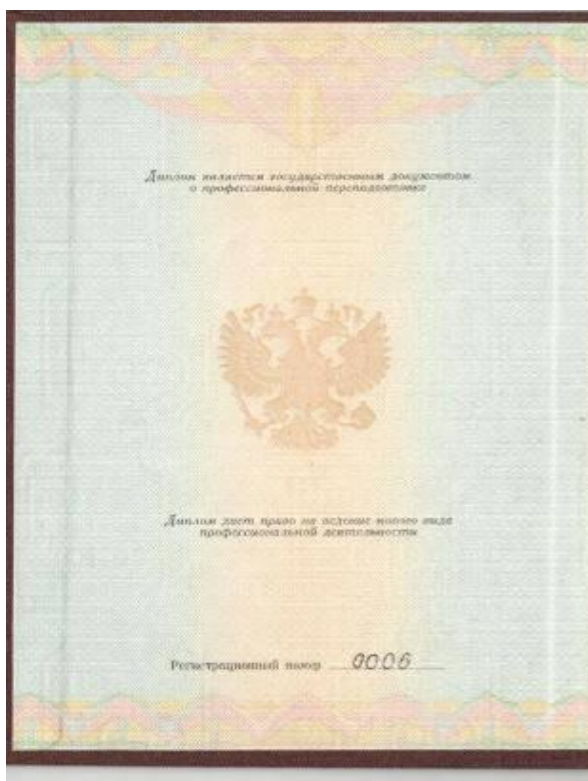
Директор ООО «ПРИМА» _____ Антонова Л.В.

Оценщик _____ Антонова Л.В.

Часть 6 «Перечень используемых материалов»

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
7. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
9. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
11. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. - М.: Дело, 1995
15. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.

Документы оценщика



ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-217693/25 от «30» сентября 2025 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Антонова Париса Васильевна, Паспорт Граждан РФ серия 45 12 №696238 выдан 25.06.2012 г. Адрес регистрации: 111398 г. Москва, ул. Куускоян, д.23, корп.3, кв.44 Эл. адрес: 71264@mail.ru Тел.: +79151678323
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пискаревская, 12 стр.2 эл. адрес: info@ingos.ru тел.: +7(499)873-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее - Договор) установлен с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек) 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 500,00 (три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «03» октября 2025 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждаем тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, завершенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дал свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикации) путем захода идентификации Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 90 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя - физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Отпавшая страховая Премия по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему были предоставлены вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Сопоставляемыми способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, являющимся признаками страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное в ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенный
УКЭП Представителя



Копия верна 03.10.2025 г.

Директор Антонова Л.В.

ИНГОССТРАХ

Полное наименование: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Адрес: 115035, г. Москва, ул. Пискаревская, 12 стр.2
Тел.: +7(499)873-92-03
Эл. адрес: info@ingos.ru

КОПИЯ ВЕРНА

Директор Антонова Л.В. 24.08.2025 г



31014844

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50572/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «15» августа 2025 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 ОГРН 772501001
Расчетный счет: 40701810900130000305 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200009000903 БИК: 044525583
Лицензия СИ №2239 от «16» сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «ПРИМА»
111141, г. Москва, р-н Новопеределкино, ул. Кусковская, д. 23 к 3, кв. 44
ИНН: 5002012961 ОГРН: 772501001
ОГРН: 1088901000704

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc190f1c1c9a8e25fdd69a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Сопровождая Страхователя заключить Договор на предложенных Страхователем условиях подтверждается актом Страхователя Полиса-оферты. При этом актом настоящего Полиса-оферты (сопоставим на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Существует акцент (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отказом об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страхователем факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с: Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «25» августа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцента настоящего Полиса-оферты, по «24» августа 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

24 500,00 (Двадцать четыре тысячи пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «25» августа 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодаприсобственникам.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Антонова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Tele2, Тинькофф мобильный
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040835-1

« 04 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Антоновой Ларисе Васильевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июля 20 24 г. № 358

Директор


А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июля 20 27 г.

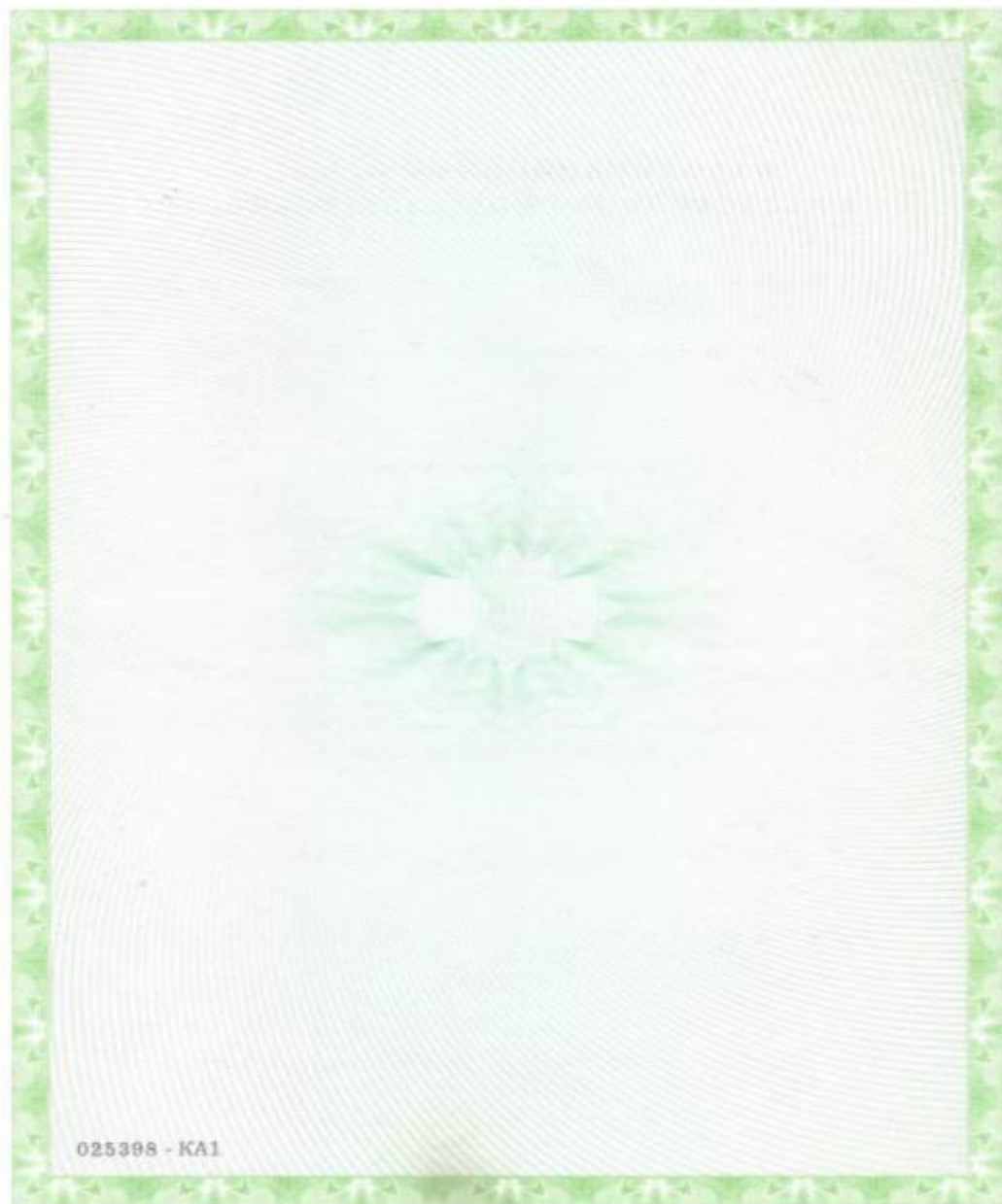
02-07/000-00000000-00-000000

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО ПРИМА  Антонова Л.В.

19.07.2024





КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО ПРИМА _____ Антонова Л.В.

19.07.2024



Документы характеризующие качественные и количественные характеристики объектов оценки

Выписка из ЕГРН

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		77:04:0003012:2202	
Номер кадастрового квартала:		77:04:0003012	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.05.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10	
Площадь, м2:		4557	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Единый диспетчерский аналитический центр (Корпус №1)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2022	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		422892835.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0003012:12, 77:04:0003012:2210	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
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	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		77:04:0003012:2202	
Получатель выписки:		Балашов Евгений Борисович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "МОСКОВСКИЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР В СФЕРЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА", 7701989480	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		77:04:0003012:2202	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Московский аналитический центр в сфере городского хозяйства", ИНН: 7701989480, ОГРН: 1137746148242
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77:04:0003012:2202-77/051/2022-2 02.08.2022 20:43:16
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-178000-010756-2022, выдан 06.05.2022, Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор)
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Москва
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77:04:0003012:2202-77/051/2022-1 25.07.2022 17:26:16
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D2DF4A052F9A Выдетен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		77:04:0003012:2202	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
12	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	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D2DF4A052F9A Выдетен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		77:04:0003012:2202	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Экспликация

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ



125375, Москва, М. Гнезниковский пер., д.9, стр.7
Тел: +7 (495) 629-02-80 www.mosgorbti.ru

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Адрес (иное описание местоположения)
Российская Федерация, г. Москва, ЮВАО, район Печатники, проезд Проектируемый 5112-й, вл. 10

Помещение № 1П Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
техподпол.	1	подполье техническое						197,0	179	* 25.01.2023 г.
Итого по помещению										
* Площадь помещений, не входящих в общую площадь								197,0		

Дополнительные сведения по помещению:

29	помещение техническое	72,8		72,8				390	учрежд. 25.01.2023 г.
30	моечная	9,1		9,1				350	учрежд. 25.01.2023 г.
31	коридор	7,5		7,5				350	учрежд. 25.01.2023 г.
32	помещение для хранения	2,2	2,2					350	учрежд. 25.01.2023 г.
33	гардеробная	5,2		5,2				350	учрежд. 25.01.2023 г.

страница 2

	34	душевая	1,8		1,8				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	35	умывальная	1,3		1,3				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	36	санузел	1,3		1,3				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	37	кладовая	2,1		2,1				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	38	мочная	3,0		3,0				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	39	загрузочная	4,4	4,4					350	учрежд. 25.01.2023 г.
	40	кладовая	5,7		5,7				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	41	кухня	14,7		14,7				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	42	коридор	4,5		4,5				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	43	зал обеденный	177,3	177,3					435	учрежд. 25.01.2023 г.
	44	коридор	14,2		14,2				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	45	раздевалка	2,3		2,3				350	учрежд. 25.01.2023 г.
	46	тамбур	2,3		2,3				350	учрежд. 25.01.2023 г.
Итого по помещению			1988,5	358,7	1629,8					
Нежилые помещения всего			1988,5	358,7	1629,8					
в т.ч. Учрежденческие			1988,5	358,7	1629,8					

Дополнительные сведения по помещению:

Комнаты 23, 27 имеют разные значения высоты (указаны на поэтажном плане)

Помещение № 4Н Тип: Нежилое

Этаж	№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Вы- сота, см.	Дата обследо- вания
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	клетка лестничная	25,9		25,9				400	учрежд. 25.01.2023 г.
Итого по помещению			25,9		25,9					
Нежилые помещения всего			25,9		25,9					
в т.ч. Учрежденческие			25,9		25,9					

Дополнительные сведения по помещению:

в т.ч. Учрежденные	4273,1	1241,6	3031,5				
Кроме того: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	370,7						
в т.ч. по техподполью	361,9						
по лестницам	8,8						

Дополнительные сведения по зданию:

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы

Дата изготовления экспликации 15.03.2023 г.

Номер заказа № 34 50 350032 от 13.01.2023

Исполнитель

Королева Л. Ю.



П.11 ФСО №7

Аналог

№1

https://www.cian.ru/rent/commercial/327179688/?context=3.rMlrk_EEh9Y.0vXgFHuViYzgW3W5GRJs6CWvPbdV2yQNS_32Q7MfnB12LFBB4clEmo6a8DG5NB91FKF3EliwZo_KGI1Cis4QYTwb-H4L5vRQi2oLNIxzNov8spw&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc

Сдается производство (С) в производственно-складском комплексе «Печатники»

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 3723, вл12 [На карте](#)
 Печатники 5 мин. Печатники 5 мин. Текстильщики 7 мин.

Пожаловаться



Площадь 75 м²
 Выс. потолков 4.0 м.
 Этаж 2 из 2
 Помещение Свободно
 Сетка колонн 5x5

112 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 109 100 Р

Цена за метр 18 000 Р в год
 Налог НДС включен: 20 282 Р
 Комиссия с арендатора нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 917 580-65-96

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Университет Мегapolis

РИЕЛТОР
 Отдел аренды коммерческой недвижимости
 Суперагент

Репаблик на Пресне
 Квартал премиум-класса в ЦАО Москвы.
 Ключи в 2026 году

Аналог

№2

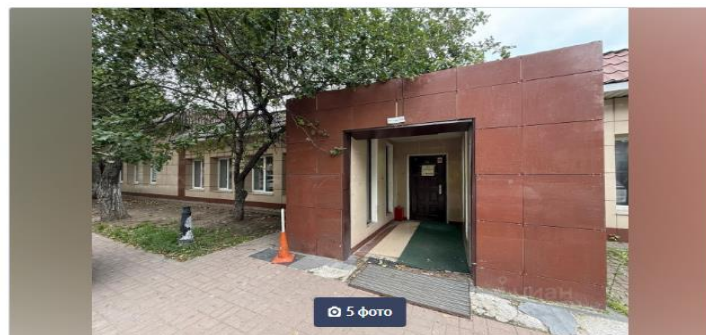
https://www.cian.ru/rent/commercial/321481233/?context=3.Ux-GQmdeIv8.oIq31sG0iefLejgXgMPPLL8Fr73AgYo160KX4mU4PCJATXx7wV_2im1ZQnXp-i_fz1V8GPCQT2zQiwMHKVjT6BmQflyFmJpkzmhdrUHtq2JbcdI&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc

Обновлено: 8 мар, 12:32 150 просмотров, нет за сегодня

Сдается офис (В)

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Угрешская ул., 2С3 [На карте](#)
 Кожуховская 13 мин. Угрешская 11 мин. Дубровка 15 мин.

Пожаловаться



Площадь 112.9 м²
 Помещение Свободно
 Этаж 1 из 1
 Класс В+
 Парковка 175 мест

197 575 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 191 600 Р

Цена за метр 21 000 Р в год
 Налог НДС включен: 35 564 Р
 Комиссия с арендатора нет
 Комиссия с агента 5%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 983 661-54-83

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Иверия
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Олег Сумин

Нексус от Аквилон

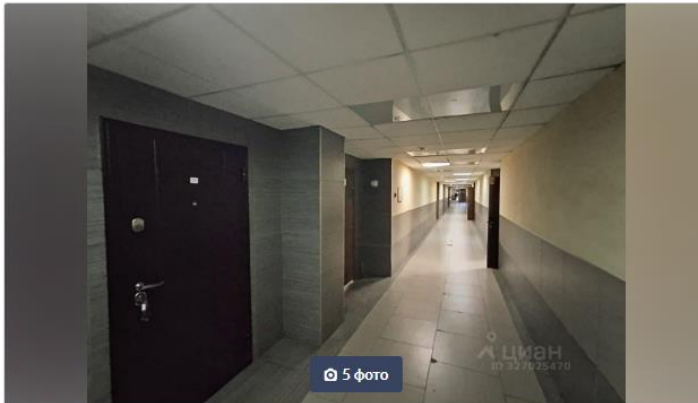
https://www.cian.ru/rent/commercial/327025470/?context=3.KdeBPea46bY.023tCdeEKiIKmywllELf997lb1deC5uQ2duKIaqe-oEAn9bkEgllmoHcdiAslYkQO_b_k-TryyKa-Y06JbCdbQckwl1UzxY9RzUecJ5E_2ut5w&mlSearchSessionGuid=0330240c5d71b968d7d6842d66b3c9bc

Обновлено: вчера, 10:55 10 просмотров, нет за сегодня

Сдается офис (В) в бизнес-центре «The Cube (3е Куб)»

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 47 [На карте](#)

Текстильщики 8 мин. Текстильщики 8 мин. Печатники 4 мин.



Площадь
68,7 м²

Этаж
1 из 7

Парковка
275 мест

Класс
В

Помещение
Свободно

144 202 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 139 800 ₽

Цена за метр 25 188 ₽ в год

Налог НДС включен: 26 003 ₽

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 933 787-38-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Помощь

Суперагент

Жилой квартал «Адмирал»

Финал продаж в камерных корпусах!
Выгода на квартиры до 5 млн ₽. Свои школа
и детский сад

