



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3

Тел./факс: (495) 640-65-05. 258-37-33

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №Н-2511141

**об оценке рыночной и справедливой стоимости нежилого здания
общей площадью 33 368 кв.м., расположенного по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13**

**Заказчик: Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные
инвестиционные идеи»**

Дата оценки: 12 ноября 2025 г.

Дата составления: 13 ноября 2025 г.

г. Москва, 2025 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.2.1 Юридическое описание объекта оценки	13
6.2.2 Экономическое описание объекта оценки	17
6.2.3 Строительно-техническое описание объекта оценки	18
6.2.4 Анализ местоположения объекта оценки	28
6.2.5 Анализ ликвидности объекта оценки	34
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	35
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	39
7.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	42
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	51
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	57
7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	62
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	63
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	63
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	64
8.3.1 Затратный подход	64
8.3.2 Сравнительный подход	65
8.3.3 Доходный подход	66
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	67
9.1.1 Методология сравнительного подхода	67
9.1.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки	69
9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	81
9.2.1 Методология доходного подхода	81
9.2.2 Определение ставок арендной платы	85
9.2.3 Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации дохода	96
9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	99
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	101
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	102
11.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	102
11.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ	102
11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	102
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	103
12.1 ПРИЛОЖЕНИЕ 1	103
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	103
12.2 ПРИЛОЖЕНИЕ 2	106
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	106
12.3 ПРИЛОЖЕНИЕ 3	116
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	116
12.4 ПРИЛОЖЕНИЕ 4	134
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	134



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3

Тел./факс: (495) 640-65-05. 258-37-33

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13

Заказчик оценки: Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи»

Правообладатель объекта: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИРентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Цель и задачи оценки: Определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки для внесения в оплату паев ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный» (ПДУ № 7052) и дальнейшего учета в составе активов вышеуказанного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

Вид определяемой стоимости: рыночная и справедливая стоимость.

Основание для проведения оценки: Договор №Н-2511141 от 13 ноября 2025 г.

Дата оценки: 12 ноября 2025 г.

Дата составления отчета: 13 ноября 2025 г.

Срок проведения оценки: 13 ноября 2025 г. – 13 ноября 2025 г.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Наименование	Рыночная стоимость (включает НДС), руб.	Справедливая стоимость (не включает НДС), руб.
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13	7 563 900 000 (Семь миллиардов пятьсот шестьдесят три миллиона девятьсот тысяч рублей)	6 303 250 000 (Шесть миллиардов триста три миллиона двести пятьдесят тысяч рублей)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Применение полученной итоговой стоимости возможно строго для указанной даты оценки, для целей настоящей оценки и в пределах сделанных допущений. Применение полученной итоговой стоимости ограничено качественными и количественными характеристиками объектов оценки
- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки.
- Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

Плешкин А.М.

13 ноября 2025 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки, состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13.
Состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13.
Имущественные права Заказчика, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения)	Право собственности на здание
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПИИ-рентный»
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки для внесения в оплату паев ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный» (ПДУ № 7052) и дальнейшего учета в составе активов вышеуказанного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	12 ноября 2025 г.
Дата осмотра объекта оценки	Не осуществляется.
Срок проведения оценки	13 ноября 2025 г. – 13 ноября 2025 г.
Дата составления отчета	13 ноября 2025 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы предоставлялись Заказчиком в виде электронных копий. Материалы на стр. 162-166, 184, 185-189, таблицы 6.2.2, 9.2.1 содержат сведения, которые были предоставлены инвестором (ОГРН 1027700563912) для оценки имущества для внесения в состав имущества паевого инвестиционного фонда».
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения	- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. - Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. - Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. - Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим

	законодательством Российской Федерации. - При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. - Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. - Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. - Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке. - Расчет справедливой стоимости выполнен с применением Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». - Определение справедливой стоимости объекта оценки производится на основании п. 22 ФСО II и установленных норм, предусмотренных Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанного объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (2 экземпляров) и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	-
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Стоимость имущественных прав по Договору № М-01-059973 от 21.02.2023г. аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004038:6 учитывается в составе справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 33 368 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	На момент составления задания на оценку ограничения, связанные с недостаточностью информации не известны

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» ИНН / КПП 7723594775 / 772601001 ОГРН 1067760723546. Дата присвоения ОГРН 07.12.2006 г. Место нахождения: 117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, ш Варшавское, д. 95 к. 1
Сведения об Оценщиках	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г. Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raouifo@gmail.com; официальный сайт: www.raouifo.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 041449-1 от 15.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 042936-1 от 15.07.2024 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис: №0991R/776/51238/24 от «23» декабря 2024 года, срок действия договора страхования с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. Страховая сумма составляет: 51 000 000 (Пятьдесят один миллион) рублей. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: более 10 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Страховой полис: № 0991R/776/51243/24 от «23» декабря 2024 года, срок действия договора страхования с 01.01.2025 по 31.12.2025. Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр.3.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Независимой Экспертизы Собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Независимой Экспертизы Собственности» 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. Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное

соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик Плешкин Андрей Михайлович 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 Плешкин Андрей Михайлович 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.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие допущения

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Количественные характеристики оцениваемого объекта принимаются на основании предоставленных Заказчиком данных. Физическое состояние объекта оценки принимается по данным предоставленным Заказчиком.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. Оценщик (Исполнитель) не проводит экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, Оценщик (Исполнитель) не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.
- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемыми объектами, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.
- Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
- Согласно п.12 ФСО II (Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:
 - рыночная стоимость;
 - равновесная стоимость;
 - инвестиционная стоимость;
 - иные виды стоимости, предусмотренные №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- Справедливая стоимость (согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

- Расчеты в рамках доходного подхода основывались на актуальных данных действующих договоров аренды (краткосрочные/долгосрочные/ неопределенный срок). В рамках доходного подхода данные по арендным ставкам при прогнозе доходов по краткосрочным договорам аренды и договорам аренды на неопределенный срок принимались сроком на 11 или 12 месяцев (в зависимости от типичного срока пролонгации) с правом пролонгации на основании предоставленных данных Заказчика срока действия договоров, приведенных далее в настоящем Приложении к Отчету.

- Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчетах, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

- В случае если в Отчете используются источники информации, опубликованные позже даты оценки, это говорит о том, что данные источники содержат информацию о событиях рынка до даты оценки.

- В Приложении №4 данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, администраций муниципальных районов (городских округов), Управления Росреестра, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- В случае уточнения характеристик объектов недвижимости по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В случае, если на официальном сайте агентства недвижимости отсутствует дата оферты, Оценщик считает опубликованную информацию актуальной на дату сбора рыночной информации и принимает ее как дату источника для объекта аналога.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объектов недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

Допущения, касающиеся информации об объектах оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. Ни на Оценщике, ни на Исполнителе не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Оценка проводится исходя из количественных и качественных характеристик, предоставленных Заказчиком, а также на основе открытой и доступной информации, без обязательного предоставления копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок БТИ и иных документов. При этом информация, предоставленная Заказчиком, признается достаточной для проведения оценки для целей установления рыночной стоимости. Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок БТИ и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки для целей установления рыночной стоимости недостоверными.

- Оценщиком не производились обмеры площади помещения. Все размеры, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматривались, как истинные. Используемые в отчёте исходные данные, соответствуют сведениям, предоставленным Заказчиком.

- Стоимость объекта оценки определена с учетом земельного участка, на основании ст. 35 Земельного Кодекса РФ, т.к. участок должен следовать судьбе здания/строения: При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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, Налоговый Кодекс РФ.

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Специальные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

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

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.

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»);
- Международные стандарты оценки МСО 2022, утв. Советом по международным стандартам оценки (МСО);

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 принял решение 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.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (к Отчету приложены документы, содержащих информацию, включающую исходные данные – характеристики объекта оценки - см. в Приложении 4 к Отчету).

Таблица 6.1.1

Наименование документа
Выписка из ЕГРН на здание от 12.11.2025 г.
Выписка из ЕГРН на земельный участок от 13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-5358539
Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-059973, выдан 21.02.2023, ДГИ, дата государственной регистрации: 05.04.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:6-77/060/2023-12
Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.02.2023 № М-01-059973, выдан 18.08.2023, дата государственной регистрации: 04.09.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:6-77/060/2023-13
Соглашение о расторжении Договора аренды земельного участка от 18.05.1998г. №М-01-011433 от 21.02.2023г.
Технический паспорт БТИ №4307782 от 29.04.2011 г.
Реестр арендаторов

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение:

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.2.1 Юридическое описание объекта оценки

Таблица 6.2.1

Параметры	Характеристика	Характеристика
Общие (идентификационные) характеристики нежилого здания и земельного участка		
Объект оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:00004038:3133, площадью 33 368 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13	Земельный участок с кадастровым номером 77:01:00004038:6, площадью 4593 кв.м. по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Тип недвижимости	Нежилое здание	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	77:01:00004038:3133	77:01:00004038:6
Площадь общая, кв. м	33 368	4593
Адрес (месторасположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13
Имущественные права на объект	Собственность	Аренда Срок действия с 05.04.2023 по 02.02.2072
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев-Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИРентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Акционерное общество Фабрика «Снежка» (ИНН: 7703332034, ОГРН: 1027700563912)
Номер государственной регистрации	Общая долевая собственность № 77:01:0004038:3133-77/051/2025-98 от 12.11.2025 г.	№ 77:01:0004038:6-77/060/2023-12 от 05.04.2023 Аренда № 77:01:0004038:6-77/060/2023-11 от 05.04.2023 № 77:01:0004038:6-77/060/2023-13 от 04.09.2023
Ограничения (обременения) имущественных прав	Зарегистрированы (см. ниже)	Не зарегистрированы
Кадастровая стоимость, руб.	3 942 403 172,96	471 774 220,56
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	118 149,22	102 715,92

Источник информации: данные Заказчика, открытые данные

Земельный участок:

Земельный участок

Дата обновления информации: 09.02.2025

действие

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

77:01:00004038:6

Дата окончания кадастрового периода

01.01.2067

Характеристики объекта

Адрес (месторасположение)

г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13

Площадь, кв. м

4593

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.2); Для размещения объектов (4.1); Стояночные парковки (4.8)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)

471774220,56

Дата определения

01.01.2024

Дата внесения

10.12.2024

Ранее присвоенные номера

Решетный номер

М-01-811433

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

№ 77:01:00004038:6-77/060/2023-12 от 05.04.2023

Аренда

№ 77:01:0004038:6-77/060/2023-11 от 05.04.2023

№ 77:01:0004038:6-77/060/2023-13 от 04.09.2023

Нежилое здание:


Здание
 Дата обновления информации: 01.08.2025

ДРАСТРАП

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Активно
Кадастровый номер	77/01/0034038/3133
Дата окончания кадастрового номера	31.01.2014
Формы собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (кадастровый)	Российская Федерация, город Москва, восточный муниципальный округ Преображенский, улица Сергея Максимова, дом 13
Площадь, кв.м	33068
Назначение	Нежилое
Количество этажей	12
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичный
Год окончания строительства	2011
Год ввода в эксплуатацию	2011

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3940433172.96
Дата определения	31.01.2023
Дата окончания	31.04.2025

Ранее присвоенные номера

Условно-кадастровый номер	77-77-12/803/2011-047
Кадастровый номер	77/01/0034038/1038
Новый кадастровый номер	796/23

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/request-access-eqgn/property-search>

Имущественные права

Оцениваемое здание принадлежит на праве собственности юридическому лицу.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Земельный участок под оцениваемым зданием принадлежит на праве аренды.

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

В соответствии со ст. 615 ГК РФ: «арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор».

В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ «Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

У объекта оценки имеются зарегистрированные договора аренды. Иные обременения отсутствуют, кроме оговоренных в настоящем отчете.

Таблица 6.2.2

№ п/п	Арендаторы	Назначение	Этаж	Площадь, кв.м.	№ Договора	Начало аренды	Срок действия договора
1	Юнилевер Русь	офисные парковка	/8-9	4 608,95 91 м/м	ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	28.01.2012	28.09.2029
2	ФИЛИПС ООО	офисные парковка	4	3 002,92 65 м/м	ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011	18.10.2011	30.09.2028
3	НПФ ГАЗФОНД ПН	офисные парковка	3	2 808,42 25 м/м	ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016	19.09.2016	31.12.2029
4	Облачные технологии	парковка		34 м/м	ДА/СН-Б/22 от 02.04.14	21.11.2018	
5	НПФ ВТБ	офисные парковка	5	2046 20 м/м		01.04.2025	01.04.2028
6	АППИА Лоджистикс	офисные парковка	2	572,41 12 м/м	ДА/СН-ЮМ/02 от 16.02.2014	16.02.2014	23.04.2026
7	ООО Ресурс (Увелка)	офисные парковка	2	386,71 4 м/м	ДА/СН-ФБ/19 от 17.08.2020	01.05.2021	01.05.2025
8	РСР	офисные	1	188,87		28.03.2025	28.03.2031
9	АНО ФЦК	офисные	6	2180,57	№0000000013919 РВО002/ДА/СН-ФЦК/05 от 01.07.2019	01.07.2019	30.06.2028
10	Бюро 1440	парковка		10 м/м			
11	Бюро 1440	офисные парковка	1,6,7	4108,5 30 м/м		03.10.2023	02.10.2026
12	Безен	офисные парковка	1	457,6 20 м/м		21.11.2023	21.11.2026
13	А1 Парковка	парковка		8 м/м	16/03 от 16.03.2017	16.03.2017	
14	Аврора РусКо ООО	общепит	1	721,82	ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011	08.12.2011	31.12.2029
15	Праймстар ресторантс Групп ООО	рестарация		20	№ДА/СН-ПС/32 от 29.05.2014	29.05.2014	неопр срок
16	ИП Копылов	рестарация		4	№Д/СН-Г/28 от 05.11.2023	05.11.2023	неопр срок
17	МТС ПАО	размещение антенны		2	D 120122012 от 19.11.2012	19.11.2012	неопр срок
18	T2 Мобайл ООО	техн.пом.	подвал	1,43	MS0998 ОТ 01.02.2016	01.02.2016	неопр срок
19	БАНК ГПБ (АО)	банкомат	1	1	ДА/СН-ГПБ/05 от 09.03.2017	09.03.2017	неопр срок
20	Тинькофф Банк	банкомат	1	1	№29/11/2022 от 29.11.2022	19.01.2023	авто 11 мес
21	Банк СГБ (ПАО)	банкомат		1	ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017	07.11.2017	авто 11 мес
22	ИНВЕСТИЦИОННЫ Й АЛЪЯНС АО	миниофисные	1	7,4	СН-ИА/6 от 04.08.2011	01.07.2021	авто 11 мес
23	Нординвест ООО	миниофисные	1	6,8	СН-НИ/9 от 19.09.2011	01.07.2021	авто 11 мес
24	СИСТЕМНОЕ РАЗВИТИЕ АО	миниофисные	1	7,4	НСН-СР/8 от 04.08.2011	01.07.2021	авто 11 мес
25	Перспективные инвестиции ООО	миниофисные	1	7,3	ДА/СН-ПИ/04 от 05.02.2014	01.07.2021	авто 11 мес
26	УК "Созидание" АО	миниофисные	1	7,4	ДА/СН-С/12 от 28.12.2016	01.07.2021	авто 11 мес
27	Альтернативные инвестиции ООО	миниофисные	1	7,3	ДА/СН-АИ/01 от 01.01.2015	01.07.2021	авто 11 мес
28	НЭО ООО	рабочее место	1	1	ДА/СН-НЭО/11 от 10.04.2015	10.04.2015	авто 11 мес
29	Независимые инвестиции ЗАО	миниофисные	1	7,4	ДА/СН-НИ/13 от 01.07.2021	01.07.2021	авто 11 мес

№ п/п	Арендаторы	Назначение	Этаж	Площадь, кв. м.	№ Договора	Начало аренды	Срок действия договора
30	ООО "Композитор" с 14.02.2022	миниофисные	1	5,3	ДА/СН-К/03 от 14.02.2022	14.02.2022	авто 11 мес
31	Инвестиционные проекты	миниофисные	1	6,8		14.02.2022	авто 11 мес
32	ООО "РДМ Мьюзик"	миниофисные	1	5,3		21.02.2023	авто 11 мес
33	ООО "ФК МСБ" с 27 мая 2022 года	миниофисные	1	8,7		27.05.2022	авто 11 мес
34	ИП Сагалова Г.Н.	Магазин		16,5	ДА/СН-С/30 от 20.09.2022	01.10.2022	неопр срок
35	МЕГАФОН ПАО	техн.пом.	1	2	A22-2799-A-2021222 от 01.01.2022	01.01.2022	31.05.2023
36	НПФ ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ АО	подсобное помещ		23,1	ДА/СН-НПФ/08	01.07.2017	неопр срок
37	Аврора лестница	лестн		25	ДА/СН-А/07 от 16.03.2015	16.03.2015	неопр срок
38	ДЖИИКСО ЛОДЖИСТИКС ФРЕШ	стойка		1	ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.14	03.04.2014	неопр срок
39	Вымпелком	стойка		8	№105560912 от 01.09.2012	01.09.2012	авто 11 мес
40	НПФ ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ АО	Стойка		1,5	№ДА/СН-НПФ/34 от 01.07.2014	01.07.2014	неопр срок
41	Увелка (Ресурс)	Стойка		1	№ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020	29.09.2020	неопр срок

Источник информации: данные Заказчика

Допущения:

- Объект не обременен дополнительными обременениями/ограничениями, сервитутами и т.д. не учтенными при оценке.

- Юридическая экспертиза прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

На дату оценки права собственности на оцениваемое здание, зарегистрированы в установленном порядке. Собственником является юридическое лицо.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения:

- права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.
- свободные помещения к аренде отсутствуют, объект оценки имеет 100% загрузку.

6.2.2 Экономическое описание объекта оценки

Согласно п. 7.10 ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)» «В соответствии со статьей 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки».

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены Заказчиком. Данный факт не оказывает влияния на итоговую стоимость.

6.2.3 Строительно-техническое описание объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание, а именно здание бизнес-центра «Марр Плаза».

Бизнес-центр «Марр Плаза» расположен в Пресненском районе Центрального административного округа города Москвы по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13. Состояние здания, а также внутренняя отделка оценивается как рабочее (готовое к въезду). Девятиэтажное здание введено в эксплуатацию в 2010 году. Строительство осуществлялось по проекту ведущей московской архитектурной мастерской «Группа АБВ».

Описание БЦ «Марр Плаза»

Инфраструктура бизнес-центра включает в себя: ресторан «Correa's», кафе «Cafeterra», кафе «Prime», мини-кофейню «Кофепорт», банкоматы «Citibank» и «ЮниКредит Банк», просторный главный холл с зоной ожидания. Трехуровневый подземный паркинг вмещает 395 автомобилей. Здание открыто для посещения круглосуточно.

Бизнес-центр «Марр Плаза» оснащен современными инженерными системами и оборудованием. Расположение колонн с шагом 8 на 12 метров обеспечивает удобные планировочные решения офисов.

Телекоммуникационные услуги предоставляются по оптико-волоконным сетям операторами связи ОАО «Вымпелком», ООО «Эквант» и ЗАО «РетнНет», предусмотрены резервные каналы связи.

В 2011 году бизнес-центр «Марр Плаза» получил престижную премию Commercial Real Estate Awards Moscow 2011 (CRE) в номинации «Бизнес-центр класса А», а также был признан лучшим архитектурным проектом года в области коммерческой недвижимости.

Арендаторами бизнес-центра «Марр Плаза» являются крупные компании, мировые лидеры в различных сегментах бизнеса.

Источник информации: <http://marrplaza.ru/>

Таблица 6.2.3

Параметры	Значение
Объект	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:00004038:3133, площадью 33 368 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Физические характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер объекта	77:01:00004038:3133
Год завершения строительства	2011
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Площадь, кв.м.	33 368
Площадь крыши, кв.м.	2 986,7
Объем, куб.м.	142 361
Площадь по этажам в соответствии с экспликацией (общая), кв.м.	33 450,3 (экспликация помещений)
Площадь основная в соответствии с экспликацией (общая), кв.м.	30 627,4 (экспликация помещений)
Площадь гаража, кв.м.	11 126,8 (экспликация помещений)
Площадь застройки, кв.м.	4 576,6
Количество этажей в здании	8-9
Наличие подвала	2 подземных этажа – парковка
Этаж расположения (для помещений)	8-9 надземных этажей
Высота этажа, м.	п1-п2 – 11,1 м; 1-й этаж – 4,2 м; 2-8-й этажи – 3,8 м; 9-й этаж – 3,9 м;
Входная группа	отдельный вход, есть зона ресепшн
Памятник архитектуры (да/нет)	нет
Износ согласно расчету оценщика	10% (Степень физического износа была определена на основании укрупненной экспертной шкалы (см. ниже)*)
Физическое состояние (Экспертно) здания, в котором располагается Объект оценки	Очень хорошее
Состояние отделки** в том числе:	Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии
двери	металлические, деревянные филёнчатые местами рабочее
полы	керамическая плитка, ламинат, ковролин рабочее, местами требуется небольшой ремонт
стены	окраска, стеклообои, обои, стеновые панели, керамическая плитка состояние рабочее, местами легкая истертость
потолки	навесные, окраска состояние рабочее

Параметры	Значение
Конструктивные элементы	
Фундамент	монолитная железобетонная плита
Стены и перегородки	кирпичные, гипсокартонные
Полы	бетонные, линолеум, керамическая плитка
Перекрытия	железобетонные
Проемы	алюминиевые стеклопакеты окна, заводского изготовления
Наружная отделка	облицовка керамической плиткой, керамогранитом
Крыша	рулонная по железобетонным плитам
Инженерные коммуникации (оснащение здания)	
мощность электроснабжения	установленная мощность 4500 кВт Единовременная мощность 3250 кВт
теплоснабжение	от ТЭЦ
канализация	центральная
водоснабжение	центральное холодное/горячее
кондиционирование	Да (фреоновые)
видеонаблюдение/охрана	Да/да
система пожаротушения	Да (ВПТ, ГПТ)
интернет/телефония	Да/да
контрольно-пропускная система	Да
наличие источников автономного снабжения	Да
инфраструктура и др.	Да
Наличие управляющей компании	Да
Класс объекта (А, В, С)	А
Наличие лифтов, эскалаторов, траволаторов	9 лифтов, Шиндлер, 2011
Прочие характеристики	
Наличие парковки (да/нет)	Да
Тип парковки (наземная/подземная)	Подземная, наземная
Количество парковочных мест	395
	
Объект	Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004038:6, площадью 4593 кв.м. по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Характеристики земельного участка	
Кадастровый номер объекта	77:01:0004038:6
Категория земель	Земли населённых пунктов
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9)
Площадь, кв. м	4 593

Параметры	Значение
Вид права	Аренда на 49 лет
Форма	Неправильная
Рельеф	Ровный, угроза затопления отсутствует
ЗОУИТ ¹	Не найдено

Идентификатор: 28.000.00000.участок Идентификатор участка: Земельный участок Дата регистрации: 01.01.2007 Кадастровый номер: 77-07-0034318-08 Кадастровый номер: 77-07-0034318 Адрес: Место расположения участка относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Сергея Михонова, д. 13. Ссылка Площадь участка: 4 093 кв. м Площадь: — Дачный участок: — Площадь: — Статус: Ровная земля Категория земель: Земля населенных пунктов Идентификатор использования: Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.1.1); Долевое участие (4.3); Служебный гараж (4.0). Ссылка Формы собственности: — Валовая стоимость: 476 726 220,56 руб. Средняя стоимость: 102 215,83 руб./кв. м	
--	---

Источник информации: данные Заказчика, открытые данные, <https://nspd.gov.ru>

Примечание:

* Степень физического износа определена на основании укрупненной экспертной шкалы

¹ Источник: <https://nspd.gov.ru/map>

Оценки технического состояния объектов	Характеристики технического состояния для зданий и сооружений	Характеристики технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, автотранспорта, автомобилей	Примерный средний фактический процент, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданные в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Миним. повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после идеальной эксплуатации, без явных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Миним. повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устройствах при некорректном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются значительные ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодным для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, согласно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник информации:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168077/e65356433b3d9be71f7146e2e6de315011437e/

ИНТЕРНЕТ

ПРОБЛЕМЫ

* Физическое состояние помещений (уровень отделки) оценивались на основании определений и понятий, представленных на сайтах строительных компаний, а также учебника «Ценообразование в строительстве. 2-е издание. В.Т. Александров», см. нижеприведенные таблицы.

Уровни отделки помещений, используемые в расчете стоимости объекта

Таблица 6.2.4

Уровень отделки	Характеристика
Требуется капитальный ремонт (требуется ремонт) / черновая отделка	Оштукатуренные стены, однако имеются неровности, отсутствие шпаклевки. Неровный потолок, перепады могут превышать 5 см. Невыравненный пол. Электропроводка обычно уже проведена и в местах установки электро точек выведены провода. К черновой отделке мы приравниваем состояние, требующее капитального ремонта. Это помещения, которые ранее не использовались в целях, под которые их планируют приспособить, либо сильно изношенные помещения, где частично имеется отделка, и в некоторых местах стены изношены до кирпича. Трубы и провода не спрятаны.
Требуется косметический ремонт/ предчистовая отделка	На полах выравнивающая стяжка, стены и потолок выровнены и отшпатлеваны, т.е. готовы к оклейке обоями или покраске. Установлены приборы отопления, оконные и балконные блоки, электропроводка. Предчистовую отделку мы приравниваем к состоянию, требующему косметического ремонта. Косметического ремонта требуют помещения, которые ранее имели рабочее состояние, однако износились и потеряли презентабельный вид. Частично отклеились либо отсутствуют обои, на окрашенных стенах появились трещины, износились напольные покрытия. Косметический ремонт может в точности или частично повторять предыдущий ремонт.
Рабочее состояние/ чистовая отделка	Стандартный ремонт, из недорогих материалов, в состоянии, готовом к эксплуатации. Либо это улучшенная отделка, со временем изнашивающаяся.
Хорошее состояние/ улучшенная отделка	Помимо использования качественных материалов, отделка помещений проводится с учётом всех современных требований к дизайну и функциональности. Как правило, такая отделка производится по дизайн-проекту. Комплекс работ может включать в себя установку декоративных потолков, устройство оригинальной системы освещения и многое другое. К этой категории мы также приравниваем помещения, в которых недавно был проведен качественный ремонт.

Источник: <http://remont-16.ru>, <http://stroj-rt.ru/>, анализ Исполнителя

Все ремонтные работы можно систематизировать следующим образом:

Текущий ремонт. Работы связаны с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения без замены конструктивных элементов.

Простой косметический ремонт. Восстановление прежнего состояния помещений без работ по замене видов отделки. Переклейка обоев, перекраска стен и потолков, окраска окон, дверей, наличников и плинтусов, шлифовка и покрытие полов лаком.

Косметический ремонт с заменой отделочных материалов. Восстановление прежнего состояния помещений с заменой отделочных материалов. Замена обоев на набрызговые покрытия, венецианскую

штукатурку, окраску, перекраску потолков с применением латексно-акриловых красок, замена наличников, плинтусов.

Капитальный ремонт. Работы связаны с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения с заменой конструктивных элементов.

Простой капитальный ремонт. К работам предыдущим добавляется замена конструктивных элементов и инженерных систем, демонтажные работы, замена покрытий полов, штукатурные работы, замена систем водоснабжения, канализации, электросетей.

Сложный капитальный ремонт. К работам в предыдущем пункте добавляются элементы, изменяющие стилевые решения помещений: декоративные потолочные конструкции, арки, пилястры, ниши, колонны и т. д.

Реконструкция. Работы связаны с изменением существующего облика и функционального назначения ранее эксплуатируемого помещения, например: изменение планировки помещения в связи со сменой собственника, приспособление помещений под другие нужды, изменение функций помещений. Также под эту категорию попадают работы предыдущего пункта, связанные с заменой несущих конструкций помещений: замена и усиление перекрытий, замена перегородок, коммуникаций и т. д.

На основании проведенного анализа, было установлено, что текущее внешнее состояние здания и внутреннее состояние помещений находятся в хорошем состоянии.

Фотографии объекта оценки

Общий вид

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Прилегающая территория

Фото №1



Фото №2



Внутренний двор

Фото №1



Фото №2



Въезд на парковку

Фото №1



Подвал «-1» этаж

Фото №1



Фото №2



Подвал «-2» этаж

Фото №1



Фото №2



Подвал «-3» этаж

Фото №1



Фото №2



Вестибюль на 1 этаже

Фото №1



Фото №2



Отделка помещений под общепит

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Отделка помещений под офисы

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12



Фото №13

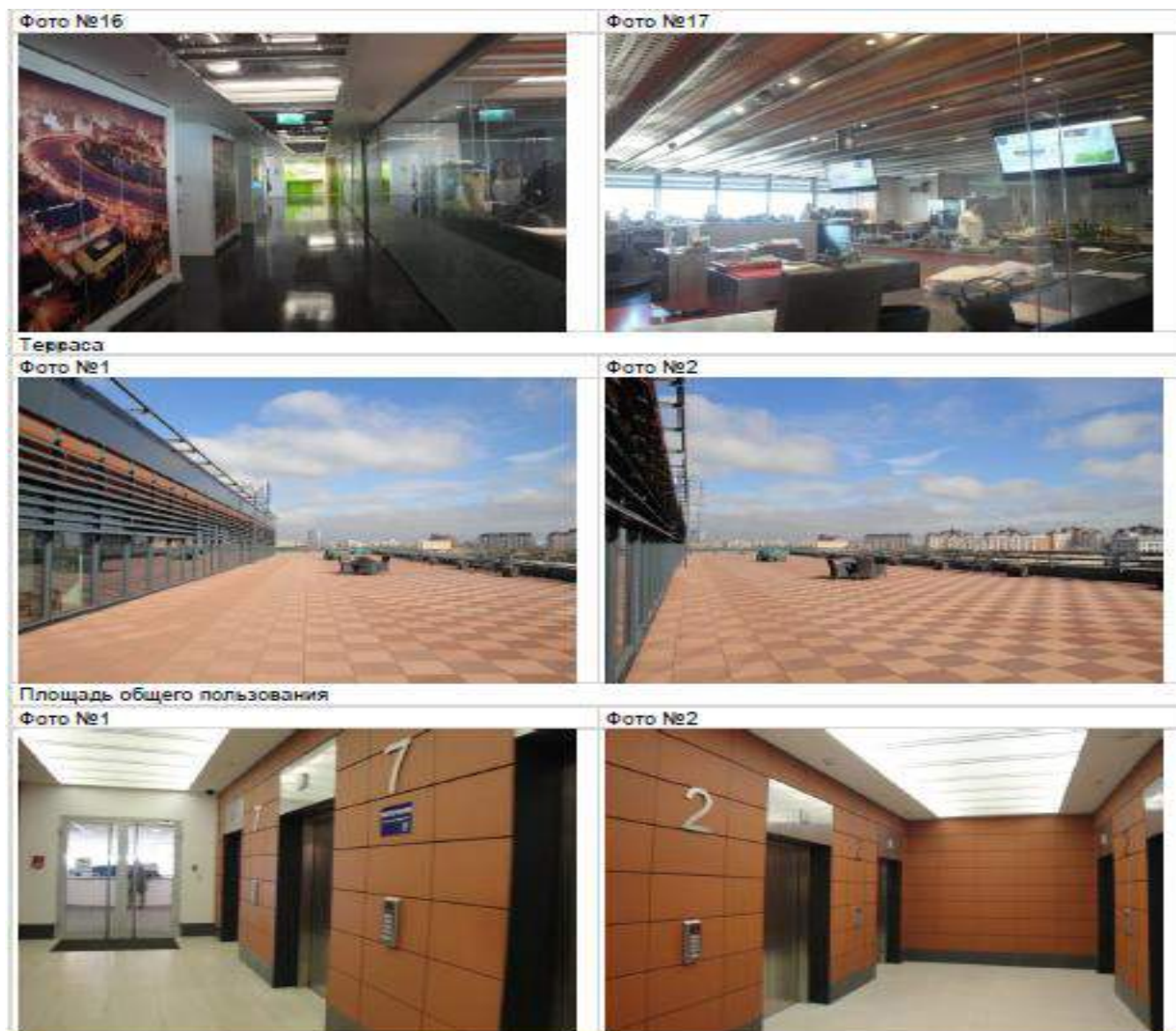


Фото №14



Фото №15





Источник: фотофиксация Заказчика

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки оцениваемого здания.

Анализ перепланировки не проводился.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании документов и данных, предоставленных Заказчиком, а также открытых данных в Интернет.

Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого объекта позволило сделать следующее заключение:

• по техническому состоянию на дату проведения оценки объект находится в хорошем техническом состоянии, в помещениях выполнена стандартная офисная отделка, отделка в хорошем состоянии.

6.2.4 Анализ местоположения объекта оценки

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование рассматриваемого объекта недвижимости, Оценщик проводит анализ местоположения объекта недвижимости и анализ рынка коммерческой недвижимости.

Оцениваемое здание расположено в Пресненском районе ЦАО г. Москвы, на территории, ограниченной проездом Шмитовский с Юга, Звенигородским шоссе с Севера, улицей 2-я Черногорязская с Запада и улицей Сергея Макеева с Востока. Граница Пресненского района проходит: по оси русла реки Москвы.

Пресненский район – один из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Однако, ввиду строительства крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити» и

программы вывода предприятий из центра города, район постепенно теряет свой промышленный потенциал.

Особенностями Пресненского района являются высокая концентрация учреждений науки, культуры и образования, а также наличие множества историко-архитектурных памятников.

Основной жилищный фонд Пресненского района построен в первой половине XX века. В районе расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Дом кино, ИТАР-ТАСС, выставочный комплекс «Экспоцентр», и гордость района – крупнейший в стране Московский зоопарк.

Таблица 6.2.5

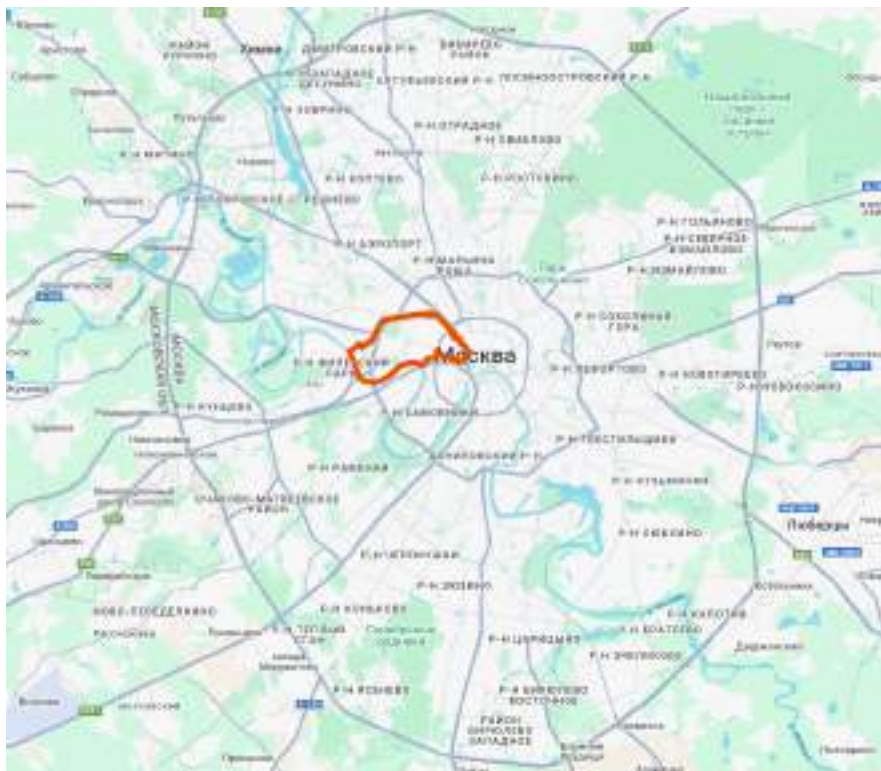
Месторасположение Объекта оценки

Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Общие сведения о месторасположении Объекта оценки ²	Объект оценки расположен на территории района Пресненский Центрального административного округа Москвы. Пресненский район — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Пресненский. Пресненский район расположен на западе Центрального административного округа. Численность населения – свыше 127 тысяч человек. Площадь района – 11,7 кв. км. На Пресне – 143 улицы. Основные магистрали – улицы Красная Пресня, 1905 года, Звенигородское шоссе, Краснопресненская набережная, Мандулинская, Большая и Малая Никитские, Малая Бронная. По территории района проходит Садовое кольцо (улицы Большая Садовая, Садовая-Кудринская) и Третье транспортное кольцо. Южную границу района на протяжении 5 километров омывает Москва-река. Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал. Создан в 1991 году из Краснопресненского района. На Пресне расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Москва-сити, Центр международной торговли, выставочный комплекс «Экспоцентр», ИТАР-ТАСС, Дом кино, Дом литераторов, Дом архитектора, Киноцентр, Московский зоопарк, Московский планетарий. Здесь же ведется строительство крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити». В районе располагается Институт физики земли им. О.Ю. Шмидта, Росгидрометцентр, Научно-исследовательский институт радиостроения. Здесь сосредоточены крупнейшие творческие вузы страны – Литературный институт им. А.М. Горького, Академия театрального искусства, Московская консерватория им. П.И. Чайковского, а также Московская государственная юридическая академия. Одна из отличительных особенностей Пресненского района – большое число учреждений культуры, памятников архитектуры и истории. На Пресне находятся МХАТ им. А.М. Горького, академические театры имени Моссовета, имени А.С. Пушкина, имени В.В. Маяковского, театры Сатиры и на Малой Бронной, Театр у Никитских ворот под руководством Марка Розовского, Государственный музей Востока, Государственный биологический музей им. К. Тимирязева, множество историко-архитектурных памятников. Непременной архитектурной и исторической составляющей района всегда были храмы. Сейчас в Пресненском районе действует 12 православных храмов, 1 костел (Приход римско-католической церкви Непорочного зачатия Пресвятой Девы Марии), 1 храм Армянской апостольской церкви (Святого Воскресения), Англиканский собор Святого апостола Андрея, синагога Любавичских хасидов. Среди православных храмов наиболее знаменит храм «Большое Вознесение» у Никитских ворот. С ним связано много исторических событий. Здесь венчался А.С. Пушкин. В нем Святейший патриарх Тихон совершил свою последнюю службу. Достоинством оформления улиц, переулков Пресни служит зеленое ожерелье парков, скверов, бульваров, которые занимают территорию более 34 тыс. кв. м. Один из крупнейших зеленых массивов в районе – парк культуры и отдыха «Красная Пресня», сохранившийся на месте старинной усадьбы «Студенец». От парка и до Звенигородского шоссе протянулась зона отдыха на Красногвардейских прудах. Не менее популярен в районе Детский парк «Пресненский» – тихое, уютное место отдыха, расположенное рядом с Домом Правительства Российской Федерации. В Детском парке работает много спортивных секций для детей. Еще одно из самых известных и романтических мест отдыха на Пресне – сквер у Патриарших прудов. Немаловажное место в природном ландшафте района занимает сад «Аквариум», который

² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Пресненский_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пресненский_(район_Москвы)), <https://presnya.mos.ru/our-district/index.php>

ведет свою историю с конца XIX века. Здесь в летнем театре выступали многие известные артисты, устраивались развлекательные программы. В саду были сооружены фонтаны «Аполлон», «Ручей», «Сатир», «Грот».

Станции метро: 4А Москва-Сити, 4А Деловой центр, 5 Краснопресненская, 7 Беговая, 7 Улица 1905 года, 7 Баррикадная, 8А Деловой центр, 17 Деловой центр (закрыта), 17 Шелепиха (закрыта), 14 Москва-Сити, 14 Шелепиха, D1 Тестовская (Москва-Сити), D1 Беговая, 14А Москва-Сити



Типичное использование окружающей недвижимости

В непосредственной близости от объекта оценки преимущественно коммерческая и жилая застройка.

Интенсивность движения транспорта

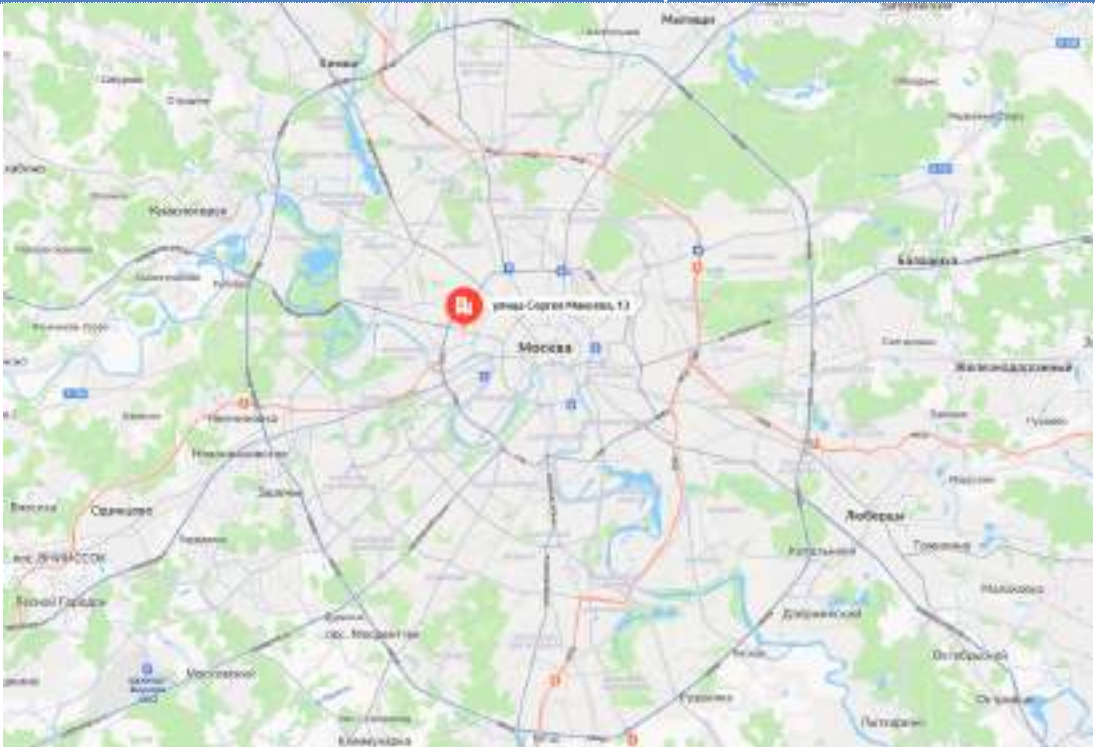
Интенсивность движения автомобильного транспорта мимо объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю, по Звенигородскому шоссе (в 60 м. от объекта оценки) – высокую. Затруднение движения автотранспорта в «Часы-Пик» по Звенигородскому шоссе. Объект расположен на первой линии улицы с невысоким трафиком (1 линия второстепенной улицы).

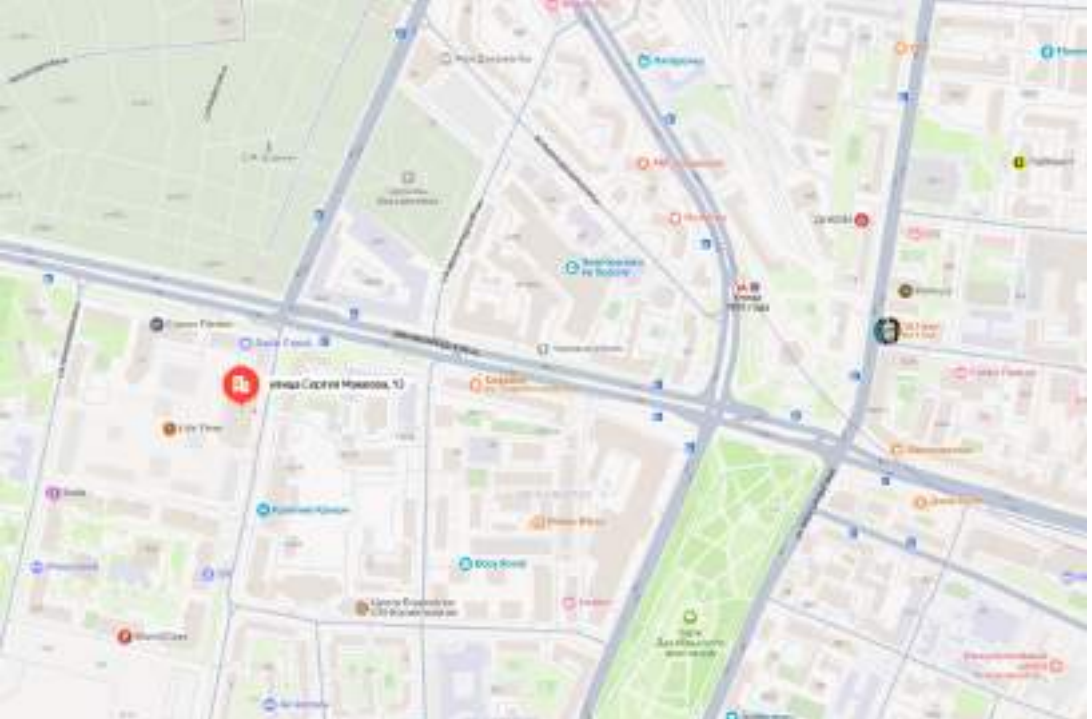
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Экономическое местоположение, транспортная доступность	Объект оценки расположен в районе с наиболее развитой коммерческой инфраструктурой Москвы. Подъезд к зданию, осуществляется с Звенигородского ш., Шмитовского пр-да, ул. 1905 года. Объект оценки расположен в 10 минутах пешком (830 м.) от станции метро «улица 1905 года» (ближайшая). Относительно кольцевой структуры Москвы объект расположен между Садовым кольцом ТТК
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне повышенных показателей по Москве. Уровень шума высокий.
Социальная инфраструктура	Район обеспечен необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Развитость инженерной инфраструктуры	Развитая
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, организованы проезды и тротуары В окружении имеются платные городские парковки.

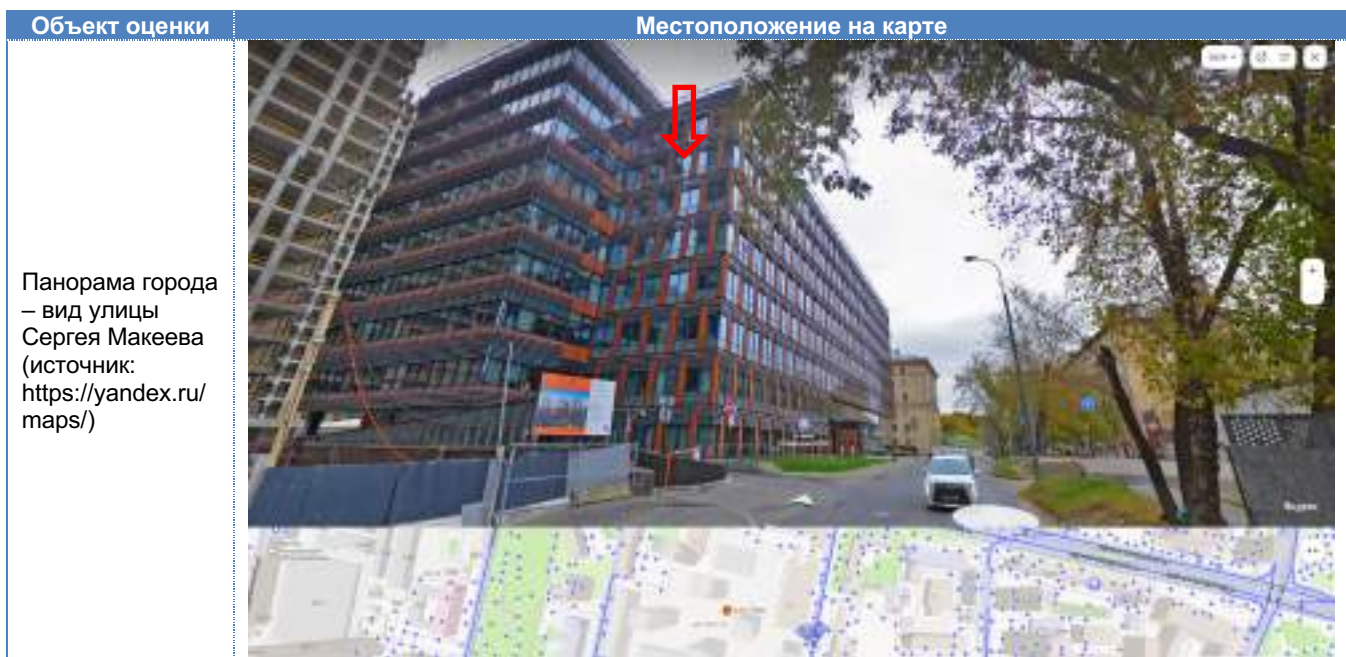
Источник информации: открытые данные

Местоположение объекта оценки

Таблица 6.2.6

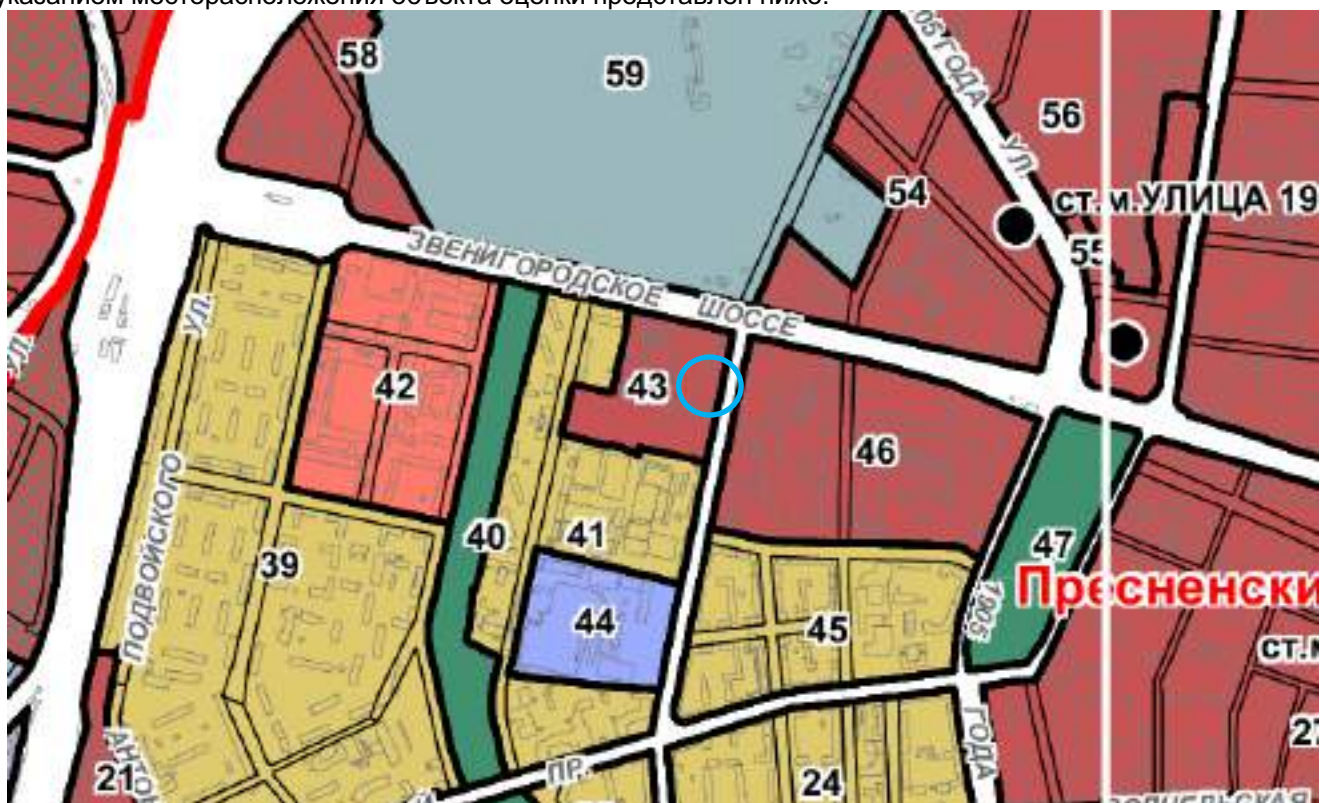
Объект оценки	Местоположение на карте
Расположение объекта на карте Москвы (источник: https://yandex.ru/maps/)	

Объект оценки	Местоположение на карте
Расположение объекта на карте микрорайона (источник: https://yandex.ru/maps/)	
Расположение объекта относительно станций метро (источник: https://yandex.ru/maps/)	 В шаговой доступности (до 10 минут пешком) станции метро: Китай-город, Лубянка, Чистые пруды, Кузнецкий мост, Площадь революции, Театральная
Удаленность объекта от станций метро (источник: https://yandex.ru/maps/)	



Источник информации: открытые данные

Согласно генеральному плану г. Москвы, территория, на которой расположен объект оценки, относится к многофункциональной общественной зоне. Фрагмент Генерального плана г. Москва с указанием месторасположения объекта оценки представлен ниже.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

-  - многофункциональные общественные зоны
-  - многофункциональные парковые зоны
-  - специализированные общественные зоны
-  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

Источник информации: https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_moskvy_do_2035_goda/

Согласно ст. 35 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. От 25.12.2023) (с изм. И доп.): Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Местоположение объекта оценки характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью.
- Объект расположен в микрорайоне с преимущественно коммерческой и жилой застройкой между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (СК-ТТК) в ЦАО г. Москва.
- Транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную – близость остановок общественного транспорта, доступ личного транспорта, пешеходную доступность (в пешей доступности остановки общественного транспорта, станция метро).
- Объект оценки представляет собой нежилое здание – бизнес-центр класса А. Здание по состоянию на дату оценки находится в отличном техническом состоянии. Отделка оцениваемых помещений стандартная офисная в хорошем состоянии, проведение ремонта не требуется. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями для его эксплуатации по текущему назначению.
- Имеется подземный паркинг на 395 машино-мест.

6.2.5 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность это – легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей рынка.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок рыночной экспозиции объекта. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньший у него срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован на рынке.

Ликвидность объекта в зависимости от срока экспозиции

Таблица 6.2.7

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли-продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

В обобщающей таблице по данным «ABN-Group» приведены времена ликвидности специализированных офисных центров со среднерыночными стоимостями ofert.

20. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	7	4	10

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г.

По мнению Оценщика, объект оценки обладает средней ликвидностью, и может быть реализован в течение 210 дней (7 мес.).

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете раздел «Анализ рынка» подготовлен в соответствии с п.V ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, и содержит следующие данные:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

7.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Обзор социально-экономического развития РФ по итогам 1 квартала 2025 года³

Таблица 7.1.1

Показатели	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I кв. 2025
ВВП	102	97,3	104,7	98,8	104,1	104,3	101,7
Строительство	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	102,1	106,9
Индекс потребительских цен	104,5	103,4	108,4	111,9	107,4	108,5	110,1
Индекс промышленного производства	103,4	97,1	106,3	100,7	103,5	104,6	101,1
Инвестиции в основной капитал	101,3	99,5	107,7	106,7	109,8	107,4	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения	101	98	103,3	104,5	105,8	107,3	108,4
Реальная заработная плата	102,5	103,8	104,5	100,3	107,8	109,1	105,2*
Оборот розничной торговли	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,2	103,2
Экспорт товаров	94,4	78,3	146,8	86,1	71,7	98,3	99,8
Импорт товаров	101,7	94,4	126,8	85,0	111,7	97,3	96,0

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.

Промышленное производство. Индекс промышленного производства составил в I квартале 2025 г. по сравнению с I кварталом 2024 г. – 101,1%; в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. – 100,8%, по сравнению с февралем 2025 г. – 109,5%.

³ <https://afkrukon.ru/analitika/post-1739/>

Динамика промышленного производства без исключения сезонной и календарной составляющих и с исключением, % к предыдущему периоду

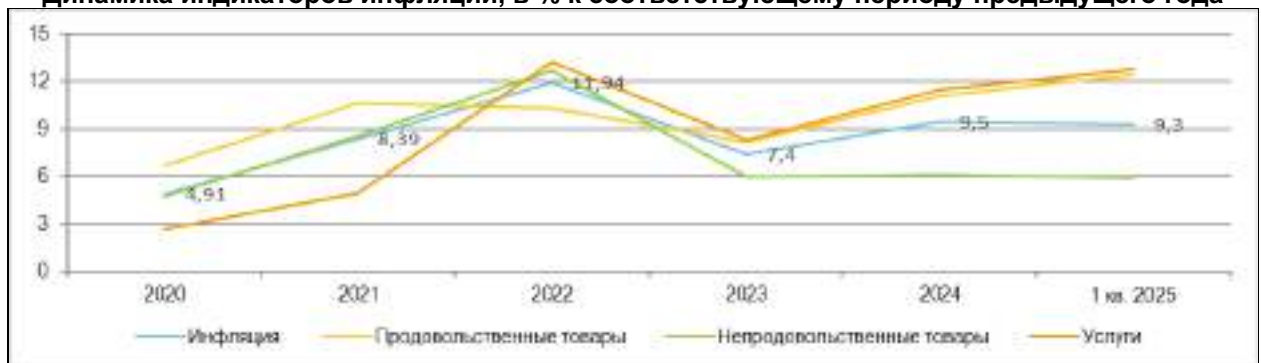


Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Уровень инфляции и динамика цен. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

Динамика индикаторов инфляции, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Индекс потребительских цен. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

Индексы цен и тарифов на конец периода, в процентах

Таблица 7.1.2

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1 кв. 2025
Индекс потребительских цен	104,5	103,4	106,7	113,8	105,9	108,5	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	102,9	97,1	124,5	114,4	104,0	112,1	108,4
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	108,4	100,7	118,9	105,4	97,5	108,4	112,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	107,4	105,7	105,2	115,1	109,4	108,2	108,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102,8	101,7	106,3	114,7	119,7	113,5	105,3

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

Инвестиционная активность. Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, в 2024 году составил 107,4% по отношению к 2023 году.

Потребительский спрос и доходы населения. Оборот розничной торговли в марте 2025 г. составил 4 941,2 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2025 г. – 14 046,4 млрд рублей, или 103,2%.

Динамика оборота розничной торговли



Источник: данные Федеральной службы государственной статистики

В марте 2025 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2025 г. составил 2,3% (без исключения сезонного фактора).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2025 г. составила 89 646 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,6%.

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2025 г. по сравнению с I кварталом 2024 г. увеличились на 7,1%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года также увеличился на 8,4%.

Основные экономические и социальные показатели г. Москвы в 2025 г.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Миграционный прирост в январе-феврале 2025 года – 24 325 человек (Справочно: январь-февраль 2024 года миграционный прирост – 6 248 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь -март 2025 г. составила 7 195,9 тыс. человек, в их числе 7 123,8 тыс. человек или 99,0 % были заняты в экономике и 72,1 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2025 г. составила 16 819 человек, из них 11 473 человека имели статус безработного, из них 8 576 человек получали пособие по безработице.

На конец марта 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу марта 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,31 человек.

В марте 2025 г. признано безработными 2 724 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 182 человека). Численность трудоустроенных безработных в марте 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 402 человека и составила 1 518 человек.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2025 г. по сравнению с январем-мартом 2024 г. составил 105,0%, в марте 2025 г. по сравнению с февралем 2025 г. – 109,0%.

В январе-марте 2025 г. по сравнению с январем-мартом 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,4%, в том числе на продовольственные товары – 108,8%, непродовольственные товары – 104,8%, услуги – 114,0%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в марте 2025 г. составила 9 037,93 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,2%, с декабрем 2024 г. на 5,3%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в феврале 2025 г. составила 159 697,4 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2024 г. на 9,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2025 г. составила 99,7% к уровню февраля 2024 г.

На 1 апреля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 105 284 единиц.

В марте 2025 года зарегистрировано 5,9 тыс. организаций (в марте 2024 г. – 8,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 10,1 тыс. (в марте 2024 г. – 7,7 тыс. организаций).

В январе-феврале 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 1 428,7 млрд рублей (9,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 2 318,2 млрд рублей, 4,6 тыс. организаций – убыток на сумму 889,6 млрд рублей).

На 1 марта 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 101 003,5 млрд рублей, из неё просроченная – 2 160,0 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2024 г. – 2,1%, на 1 февраля 2025 года – 2,2%).

Кредиторская задолженность на 1 март 2025 г. составила 48 977,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 994,4 млрд рублей или 4,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 марта 2024 г. – 3,9%, на 1 февраля 2024 г. – 4,2%).

Дебиторская задолженность на 1 марта 2025 г. составила 44 978,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 697,5 млрд рублей или 6,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 марта 2024 г. – 5,5%, на 1 февраля 2025 г. – 5,4%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец марта 2025 г. составила 370,3 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 21,4 млн рублей (на 6,1%).

На конец марта 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru>

Основные выводы:

Выводы:

Практически все стартовавшие в 2022 году негативные тенденции продолжают развиваться. Эскалация политического и военного противостояния по линии Россия-Запад растет, к ним добавилось значительное усиление напряженности на Ближнем Востоке и увеличение террористической опасности по всему миру. Идет глобальный слом мировой системы взаимоотношений, что требует от людей и бизнеса смены парадигмы мышления: необходимо оставить надежды на возвращение к прежнему состоянию в ближайшие десятилетия и принять тот факт, что старое международное право уже перестало действовать, а новое будет сформировано по результатам силового передела мира.

Международная торговля будет все больше замыкаться в региональных и политических блоках. В ключевых вопросах безопасности (продовольствие, технологии) импортозамещение станет приоритетной идеей экономической архитектуры стран. Это создаст условия для развития собственной промышленности, однако совсем не означает улучшения уровня жизни населения. Надо понимать, что так хорошо, как в период 2000-2018 гг., человечество в ближайшем будущем жить не будет. Глобализм, который позволял снижать себестоимость товаров и легко обмениваться ими, закончился. Даже надежных средств хранения и накопления ресурсов уже нет: электронные активы становятся предельно уязвимы – они могут быть заблокированы операторами или стать объектом киберпреступлений, особенно в условиях развития технологий (ИИ для взлома, дипфейк и пр.).

Москва остается ведущим экономическим центром России с крупнейшим ВВП среди регионов.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Оценщик относит данный объект недвижимости к рынку коммерческой недвижимости, руководствуясь при этом нижеизложенными терминами, определениями, классификациями.

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения».

В учебно-методической литературе можно встретить следующую классификацию недвижимости по характеру использования⁴:

Жилая недвижимость: дома, коттеджи, квартиры.

Коммерческая недвижимость: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса.

Производственная недвижимость: фабрики, заводы, склады.

Сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады.

Специальная недвижимость: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы является ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

✓ земельные участки;

✓ жилищный фонд;

✓ нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

1. коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);

2. промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т. д.);

3. гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);

4. виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих.

⁴ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

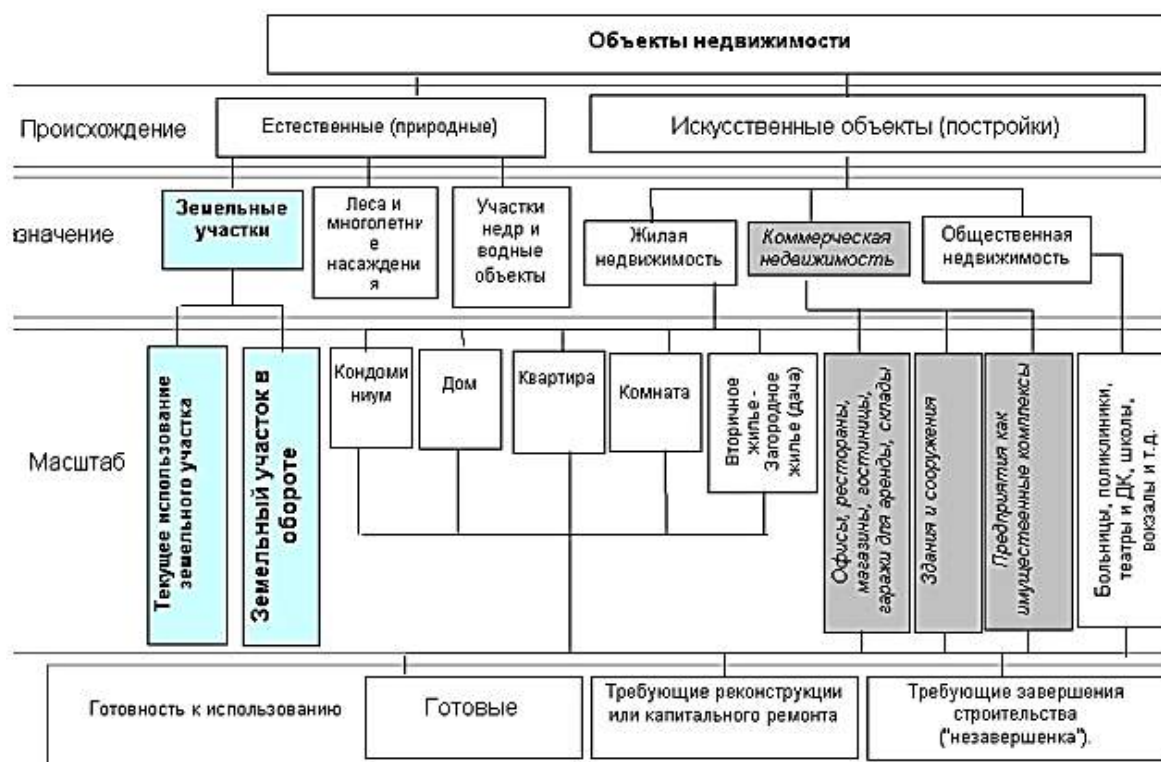


Рис. 7.2.1. Классификация объектов недвижимости

Ниже представлена классификация офисно-торговой недвижимости из издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2025 г. стр. 35.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Специализированные объекты офисного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, мегаоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

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

Классификация офисной недвижимости

Таблица 7.2.1

№ п/п	Характеристика	Классы					
		А		В		С	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города, районы, приближенные к центру; локальные центры города на главных магистралях; площадки с удобными подъездами	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы, окраины; неудобный подъезд	3
2	Состояние	новое строительство, высокая качественная отделка в отличном состоянии	5	сроки эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; отсталый ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещений не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоярусная наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест не охраняемой наземной автостоянки; стихийность, неудобный подъезд	3
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов артезианной, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии базовой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3
Интервал класса		20-25		16-19		12-15	
						8-12	

Объект оценки целесообразно отнести к бизнес-центру класса А.

Офисы класса, А относятся к наиболее престижным. Ниже представлена характеристика критериев отнесения к классу А по данным <https://kf.expert/blog/biznes-centr-a-klassa-osobennosti-i-otlichiya-ot-prochih-kategorii?ysclid=md75htzb96117020027>.

Конструкция и планировка

Претендующий на класс, А бизнес-центр должен располагаться в строении, возраст которого не превышает 3 лет, либо которое было полностью реконструировано. Как правило это металло-каркасные или монолитно-каркасные постройки с высотой потолков от 3,6 метра. Внутренние планировки максимально открытые, для того, чтобы арендатор или будущий владелец могли изменять конфигурацию в соответствии со своими требованиями.

Расположение + транспортная доступность

Бизнес-центр, А класса всегда находится либо непосредственно в центре, либо на незначительном удалении от него. В шаговой доступности обязательно есть станции метро, остановки наземного общественного транспорта, крупные автомагистрали или сочетание всех трёх условий. Для них характерно наличие удобного подъезда для автомобилей, а также регламентированного (не менее одного на каждые 100 квадратных метров площади) количества мест для парковки. Паркинг может быть как наземным, так и подземным, но в любом случае охраняемым.

Инфраструктура

Весь БЦ класса, А находится под круглосуточной охраной. Имеются контроль доступа в помещения, а также системы безопасности. На первом этаже предусмотрено место для администратора, а также в здании есть конференц-залы со всей необходимой аппаратурой. Резиденты и гости БЦ могут воспользоваться услугами расположенных здесь же кафе или столовой, банкоматов, фитнес-центра, парикмахерской и т. п.

Оснащение

Одним из обязательных требований является наличие систем пожаротушения, вентиляции и кондиционирования. В бизнес-центре, А класса всегда есть стабильный доступ в Интернет, обеспечиваемый, как правило, оптико-волоконными сетями и надёжным провайдером. Какие-либо проблемы с электроснабжением полностью исключаются.

Отделка

При её выполнении используются только высококачественные материалы, а сама она производится, как правило, по заказу арендатора. Особые требования в офисах класса, А предъявляются к окнам: они должны обеспечивать хорошее естественное освещение в дневное время суток и быть изготовленными по современным технологиям.

Вывод:

Оцениваемое здание относится к сегменту коммерческой недвижимости:

- офисного назначения – офисы класса А.

С учетом выводов, оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок недвижимости офисного назначения г. Москвы, офисы класса А.

7.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

		2024	I кв. 2025
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		18 775	18 779
в том числе:			
	Класс А	6 061	6 061
	Класс В	12 713	12 717
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		569,2	4,4
в том числе:			
	Класс А	511,3	0
	Класс В	57,9	4,4
Доля свободных площадей, %			
	Класс А	7,2	6,8
	Класс В	5,2	5,0
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А***	27 400	28 036
	Класс В	21 095	21 486
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м²/год**	Класс А	35 126	37 482
	Класс В	20 284	23 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год****	Класс А***	8 100	8 700
	Класс В	5 600	6 000

* По сравнению с IV кв. 2024 г., если не указано иного.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

*** В классе А выделяет категорию объектов класса Prime, которые представляют собой наиболее качественно-эффективные с точки зрения планировки, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, «Москва-Сити»). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 67 900 руб./м²/год.

**** В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленной собственниками помещений единым показателем. В стандартном случае показатель OPEX включает в себя затраты на техническую эксплуатацию, уборку МОПов здания и прилегающей территории, охрану, компенсацию затрат на коммерческое управление объектом, компенсацию имущественного налога, затрат на аренду земли и страхование. Все показатели операционных расходов в отчете приведены без учета НДС.

Источник: NF Group Research, 2025

Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I квартала 2025 г. составил около 18,7 млн м², из них 6 млн относится к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

Разрешение на ввод в эксплуатацию получил один объект совокупной арендуемой площадью 4,4 тыс. м², что ниже итога аналогичного периода предыдущего года в 10 раз. Новый объект – БЦ на Гончарной ул., 20/1 стр., класса В+, при этом здание построено под собственное использование, поэтому в январе-марте 2025 г. дополнительных площадей на рынок не вышло.

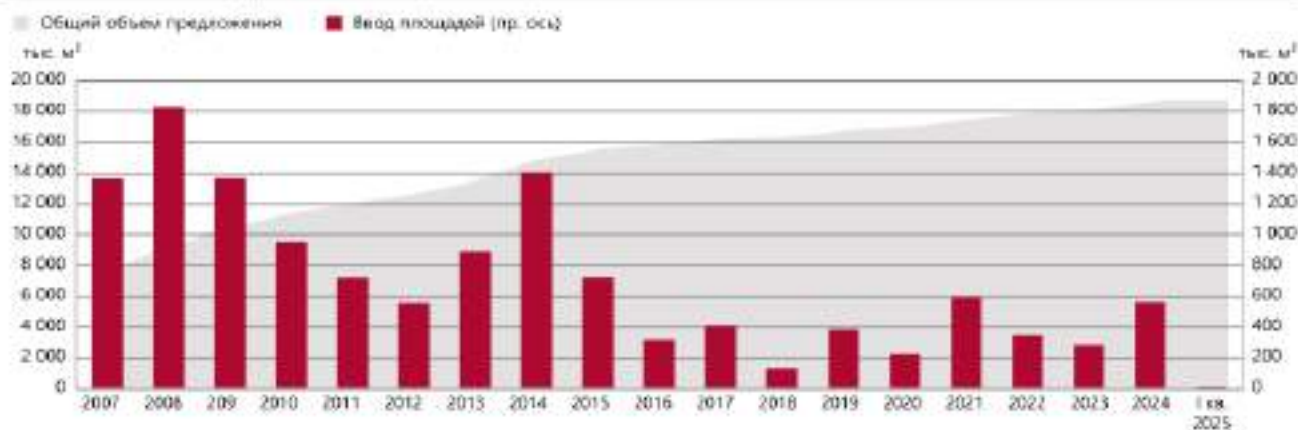
Несмотря на прогнозируемый на 2025 год ввод площадей в объеме 1,2 млн. м², допускается вероятность переноса около трети от этого объема на 2026 год. Большая часть ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи 57%, в формате аренды – 14%, а 29,5% прогнозируемого объема составят проекты BTS.

Вакантность

Продолжая тренд последних двух лет, вакантность офисных помещений продолжила снижаться. По сравнению с IV кварталом 2024 года в классе А вакантность изменилась на 0,4 п. п., до 6,8%, в классе В – на 0,1 п. п., до 5%.

Показатели стали еще ближе к рекордно низкой отметке 2007 года. На рынке остаются свободными около 410 тыс. м² построенных офисных площадей класса А и около 640 тыс. м² – класса В.

Динамика объема предложений по офисной недвижимости, Москва



Источник: NF GROUP Research, 2025

Карта ключевых проектов 2025–2026 гг.



* Объект не в рынке.
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика вакантности офисов по классам. Москва



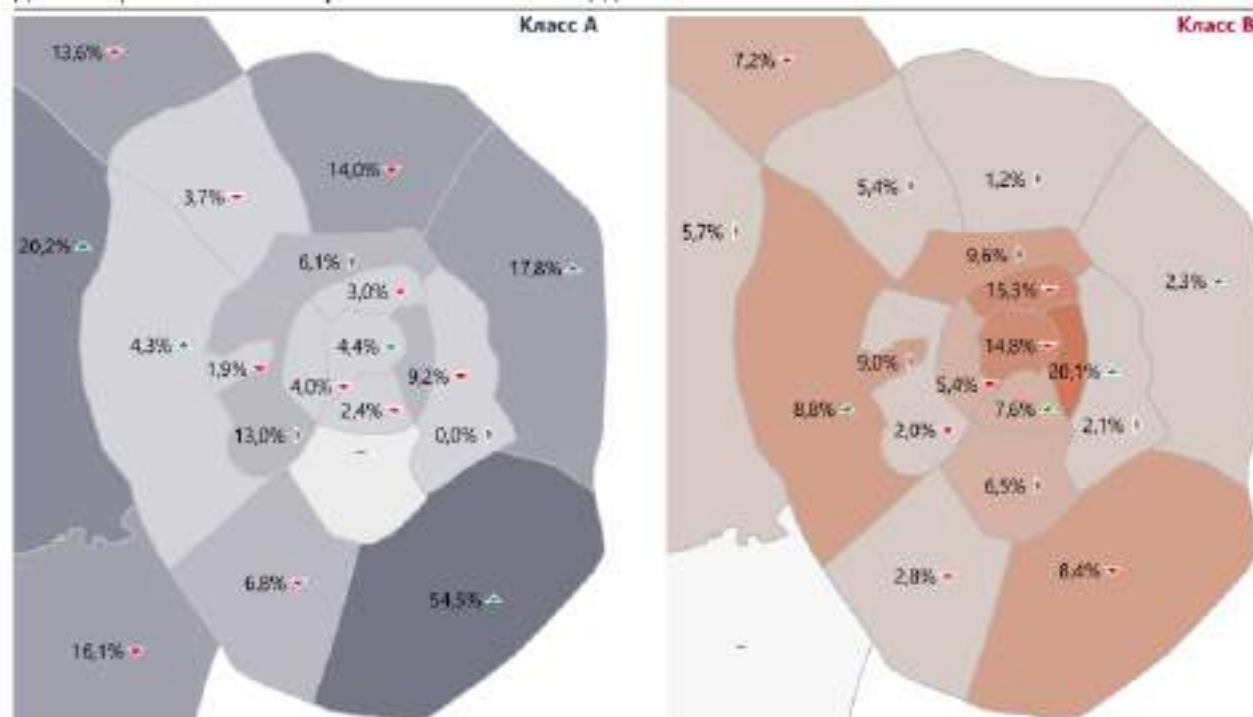
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за I квартал 2025 г. составил 52 тыс. м². В соответствии с трендом последних лет, в структуре спроса преобладают сделки продажи: доля арендных сделок

составила 35% от общего объема спроса офисных площадей. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 548 м², что выше показателя IV квартала 2024 г. на 344 м².

В I кв. 2025 г. значительную долю спроса на офисные помещения составили производственные предприятия (20%), компании банковского и финансового сектора (17%) на третьем месте- ресурсодобывающие и энергодобывающие компании (16%).

Гибкие офисы

На начало 2025 г. площадь открытых гибких офисов в Москве составила 387,1 тыс. м², совокупно – 55,5 тыс. рабочих мест. За период январь-март 2025 г. открылась только одна площадка гибких офисов в Москве - ASPACE Останкино.

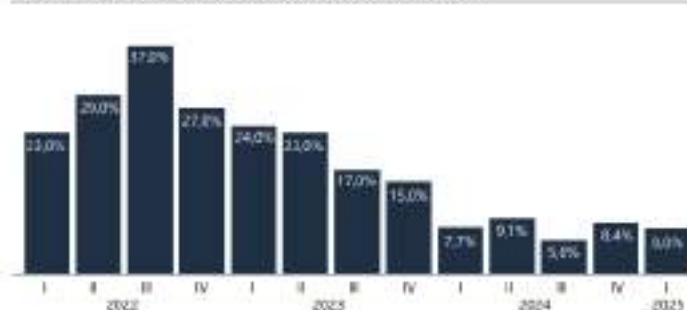
На конец марта 2025 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 8,0%, снизившись с конца 2024 г. на 0,4 п. п. в силу растущего спроса на такой формат. Количество вакантных рабочих мест на конец I кв. 2025 составило 3 989 шт. Средняя ставка аренды рабочего места выросла на 9,9% за три месяца и составляет 51 547 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо).

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предлагаемые на текущий момент рабочие места сетевых пространств без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

Источник: NF GROUP Research, 2025

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве, I кв. 2025 г.

Офисное здание	Объем сделки, м ²	Компания	Тип сделки
AFI2B	37 883	Лукойл	Продажа
Центральный телеграф	28 785	Т-Банк	Продажа
Аркус IV	17 975	ГК «Эфко»	Продажа
Легион I	10 300	Новая эра промышленных технологий	Продажа
AFI Галерея	6 444	L'Oréal	Аренда гибкого офиса

Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

С конца 2024 года средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах выросли: в классе А на 2,3% – до 28 036 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В на 0,5% – до 21 486 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост показателей по-прежнему объясняется ростом запрашиваемых ставок в объектах на фоне дефицита качественного предложения, а также изменением структуры предложения: в условиях активного спроса на офисы бюджетные предложения исчезают с рынка быстрее, что продолжает тренд, заданный в прошлом году.

Значительно вырос показатель средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в премиальных офисах: по итогам I кв. 2025 года средневзвешенная

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



запрашиваемая ставка аренды составила 67 900 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 9,6% с конца 2024 г.

Свободные площади сохраняются только в трех объектах класса Prime, а доля вакантных помещений составляет 1,1%.

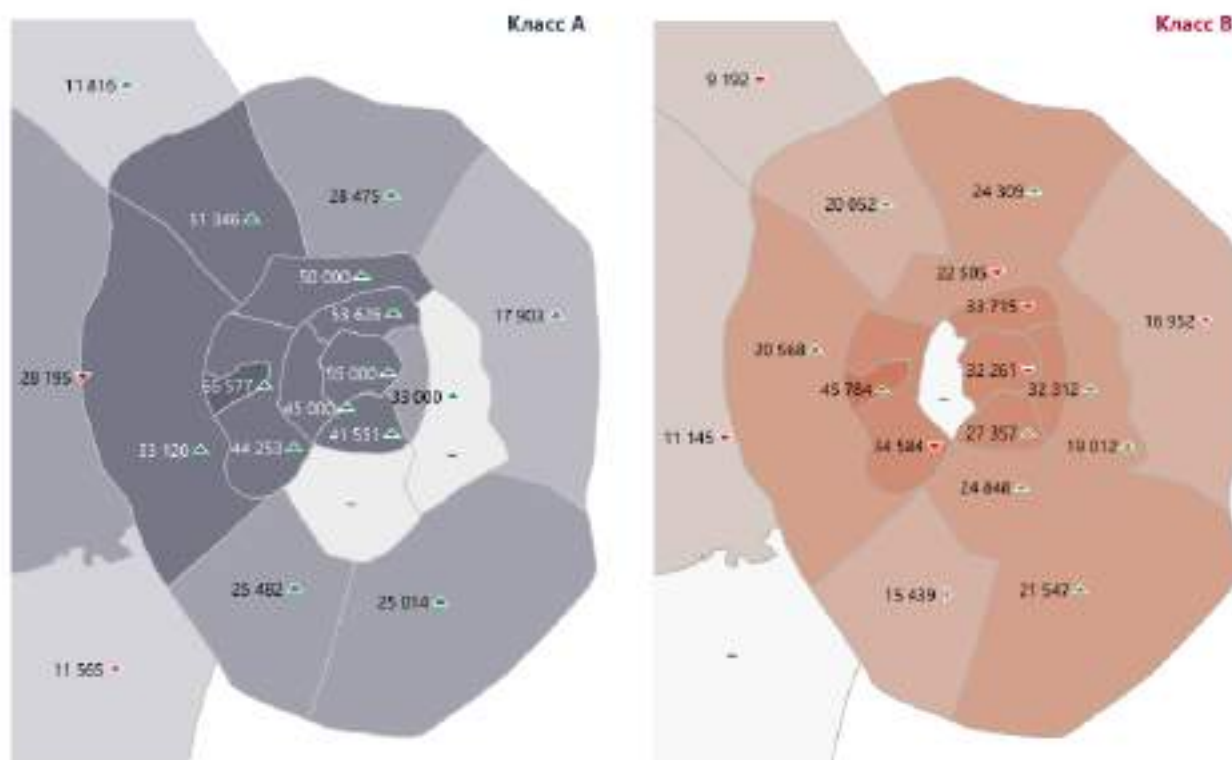
Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: большинство девелоперов зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки.

Для них это создает стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.



Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Рынок продаж офисов

В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на

московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах, где уже стартовали продажи, увеличился на 0,5% по сравнению с концом прошлого года и составляет 2,2 млн. м².

Общий объем офисов на продажу в I кв. 2025 г. составляет 542,9 тыс. м². Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи офисов по двум классам составляет 437 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если применимо), что выше показателя конца 2024 г. на 0,6%, годовой рост составил 14,2%. Изменение цены обусловлено появлением на рынке новых объектов, вымыванием более бюджетного предложения и ростом цены за квадратный метр в целом, по рынку.

С января 2025 года начались продажи в 8 объектах, где площади реализуются как в нарезку, так и целиком. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 434 511 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

Основной спрос по количеству сделок в продаже блоками, как и в 2024 году, приходится на небольшие сделки размером до 100 м² (49%), на втором месте – размером от 100 до 300 м² (39%). По объему сделок лидировал сегмент 100–300 м² офисных площадей (30%), на втором месте – сегмент 500–1000 м² (27%).

По проектному объему офисных площадей лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 600 тыс. м² офисов (11 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 436 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если применимо). Вторым по объему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 232,1 тыс. м² (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 752,3 тыс. руб./м² (с учетом НДС, если применимо). Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем застройщика составляет 181,7 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена:

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные представлены на конец марта 2025 г.
Источник: NF GROUP Research, 2025.

Прогноз

В 2025 г. ввод новых объектов может составить более 1,2 млн м², из которых 90% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК–МКАД (68%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты built-to-suit (29%), крупнейшие проекты - здание «Роскосмоса» и штаб-квартира «Яндекса», 57% нового ввода – объекты на продажу, 14% – в аренду. Несмотря на оптимистичный прогноз, допустимо ожидать, что по итогам 2025 года введено будет лишь 60-70% от заявленного объема, в то время как ввод оставшихся объектов будет перенесен на 2026 год.

По итогам 2025 г. показатель вакантности может снизиться до 5,8% в классе А и 4,4% – в классе В. При этом средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А внутри ТТК могут вырасти и составить порядка 41 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и 24,1 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В, внутри ТТК.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем пред- ложе- ния, тыс. м²	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		
Бумажное кольцо	Центральный деловой район	712	35 000		1,8%		32 261		14,8%	
Саловое кольцо	СК Юг	1 017	41 551	43 698	2,4%	4,8%	27 357	31 310	7,6%	10,7%
	СК Запад	577	45 000		4,0%		0		5,4%	
	СК Север	673	53 626		3,0%		33 715		15,3%	
	СК Восток	490	33 000		9,2%		32 312		20,1%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	#Н/Д		#Н/Д		24 848	34 675	6,5%	5,0%
	ТТК Запад	645	44 253	13,0%	8,3%	34 564	2,8%			
	ТТК Север	1 191	56 000	6,1%	22 505	9,6%				
	ТТК Восток	1 159		0,0%	19 012	2,1%				
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 541	65 577		1,9%		45 784		9,0%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 201	28 475	30 281	14,3%	8,1%	24 309	30 181	1,2%	5,2%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 099	51 346		6,3%		20 062		5,4%	
	ТТК-МКАД Запад	2 248	53 120		3,8%		20 568		8,8%	
	ТТК-МКАД Юг	1 688	25 014		35,4%		21 547		8,4%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	754	25 482		7,1%		15 439		2,9%	
	ТТК-МКАД Восток	1 095	17 903		16,0%		16 952		2,3%	
За МКАД	Химки	271	11 816	17 001	13,9%	20,6%	9 192	10 190	7,2%	5,0%
	Запад	642	28 195		16,7%		-		-	
	Новая Москва	429	11 565		-		-			
Итого		16 769	28 036		6,6%		21 486		5,0%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF GROUP Research, 2025

Основные выводы

> По сравнению с IV кв. 2024 года доля вакантных помещений снизилась в обоих классах: в классе А на 0,4 п. п., до 6,8%, в классе В – на 0,2 п. п., до 5,0%.

> В I кв. 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получил 1 объект класса В+ совокупной арендуемой площадью 4,4 тыс. м². Новый объект – БЦ на Гончарной улице, 20/1.

> Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: по сравнению с IV кварталом 2024 в классе А показатель вырос на 2,3%, до 28 036 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 0,5%, до 21 486 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

> По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, средневзвешенные ставки аренды также увеличились: показатель вырос на 6,1% для класса А, а для класса В – на 14,9%.

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы. I квартал 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025?ysclid=md76hwbuyux674873240>

Вакантность

Потери от недоиспользования площадей (коэффициент недозагрузки) выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Уровень вакантных площадей определялся Оценщиком на основании нескольких аналитических источников. Данные представлены ниже:

Таблица 7.3.1.

Уровень вакансии офисных объектов г. Москвы

Источник информации	Компания, проводившая исследование	Ссылка на исследование	Доля свободных площадей офисного назначения класса А, %
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы. I квартал 2025 г.	NF GROUP	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2025	6,80%
	Nikoliers	https://nikoliers.ru/upload/iblock/6e0/e23lueoj0gkruj7k7j842lp61jgtz428.pdf	4,70%
	Консалтинговая компания IBC Real Estate	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/5a6/w87xhod39ph75eavi0r6d23qp1nqmcc/OFFICE-MARKET_Q1-2025.pdf	6,10%
	Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci	https://ricci.ru/analitics/office-reports/obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-itogi-i-kv-2025-goda/?ysclid=md5x1h992e473569027	3,70%
	CORE.XP	https://new.core-xp.ru/upload/iblock/9a8/g4b02jpy7zaym56onnmtjif3dkb1ivxx.pdf	5,50%
Среднее значение			5,40%

Операционные расходы

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства потенциального валового дохода.⁵

Операционные расходы принято делить на:

на условно-постоянные — расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);

условно-переменные (эксплуатационные) — расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Операционные расходы — 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)⁶.

Согласно данным издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2025 г. величина операционных расходов для офисных объектов, сопоставимых с оцениваемым, составляет от 17,16% до 24,71% от валового дохода.

⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁶ Налог (арендные платежи) на земельный участок не входит в состав операционных расходов согласно вышеуказанному источнику.

12. Операционные расходы
а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

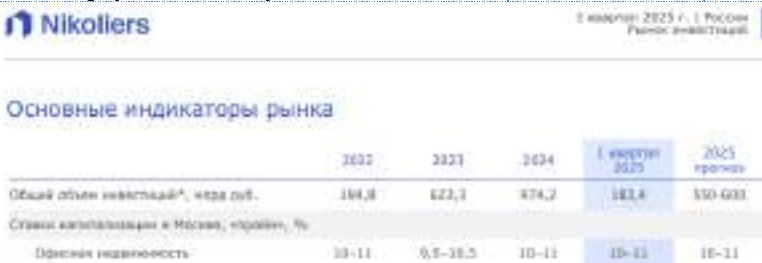
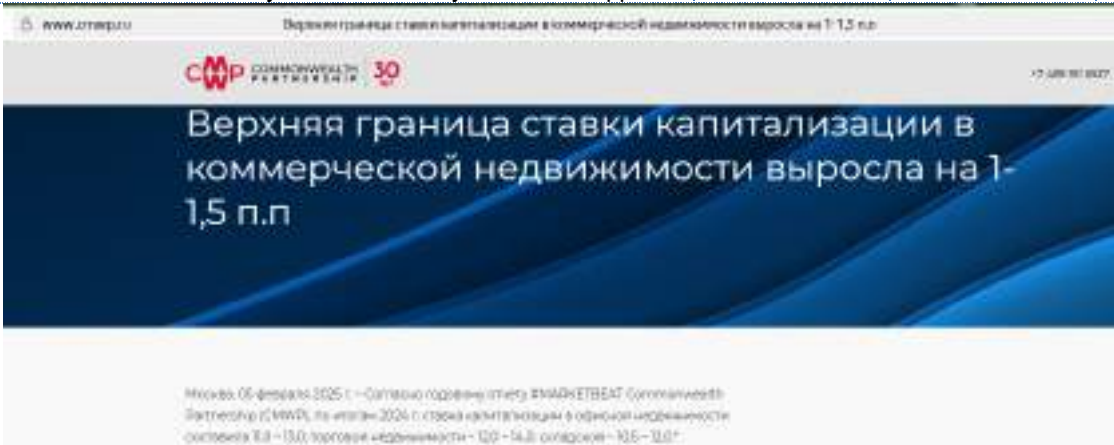
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,75	17,16	24,71
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,38	16,52	23,15
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,12	17,78	24,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,31	16,12	24,05

Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Таблица 7.3.2.

Ставка капитализации офисных объектов г. Москвы

Источник информации	Ставка капитализации, %		
	Минимальная	Максимальная	Средняя
Nikoliers, https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/	10%	11%	11%
			
Commonwealth Partnership (CMWP), https://www.cmwp.ru/media/news/verkhnyaya-granitsa-stavki-kapitalizatsii-v-kommercheskoy-nedvizhimosti-vyroslo-na-115-pp/	11%	13%	12%
			
IBC Real Estate, https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/	11%	12,5%	12%
			

Источник информации	Ставка капитализации, %			
	Минимальная	Максимальная	Средняя	
«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2025 г.	9,05%	12,42%	10,13%	
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)				
а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
		ОТ	ДО	
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,13	9,05	12,42	
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,93	9,53	12,86	
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,10	10,32	15,74	
Коэффициент капитализации офисных объектов	11,23	10,05	13,96	
«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия», под редакцией кандидата техн. наук Л.А. Лейфера, Н-Новгород, 2024, стр. 65, табл. 30	6,9%	13,6%	10,2%	
Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и граница расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.				
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал		
1. Высшего класса офисы (Офисы классов А, В)	10,2%	6,8%	13,0%	
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0%	12,1%	
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,3%	13,9%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,4%	5,7%	15,1%	
Справочник СтатРиелт, https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda	-	-	13%	
№	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в основном для элиты, элитные по стоимости Москва, Санкт-Петербург, различные города-центры Московской и Ленинградской области, городо-миллионки, объекты, объекты и расположенные в парке, центре, расположенные в элитной застройке города, на первой линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости нижнего класса качества (С, С+) в различных районах по системе оценки, элитные и очень дорогие, различные районы субъектов Российской Федерации (за исключением районов центра Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным или пешеходным трафиком	
1	Первоклассные торговые и деловые	9,05	9,18	
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	9,13	9,24	
3	Среднего класса торговые и деловые	9,13	9,18	
4	Промышленные помещения и здания	9,18	9,22	
Среднее значение:		-	-	11,5%

7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п. 22 ФСО № 7 «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Правила отбора в каждом случае разные. Общее правило для всех случаев — это максимальная схожесть с объектом оценки, однако жесткость условий отбора будет различна в зависимости от развитости рынка. В условиях насыщенного рынка подбор аналогов будет осуществляться по большему числу параметров, чем в условиях слабо развитого рынка, когда во многом основным из выполняемых условий подбора является сегмент рынка и местоположение.

При подборе объектов аналогов для проведения расчетов Оценщик руководствовался следующим правилами:

1. Условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным: рассрочка платежей и пр.);
2. Условия оплаты;
3. Время продажи;
4. Правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
5. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

6. Соответствие сегмента рынка оцениваемому объекту,
7. Сопоставимое территориальное местоположение;
8. Физические характеристики (площадь, состояние отделки, этаж и т.д.);
9. Оценщик руководствуется фактором, что коэффициент вариации по стоимости 1 кв. м объекта недвижимости, после внесения всех корректировок, не более 33%.
10. Количество и размер вносимых корректировок минимально из всех вариантов расчетов по выбранным аналогам.
11. Полученная рыночная стоимость, попадает в диапазон стоимости, сложившийся на рынке на дату оценки.

Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже недвижимости, относящейся к сегменту рынка объектов оценки. В виду того, что представленные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектами оценки и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объектов оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне. В соответствии с ФСО №7 после согласования Оценщик указывает наиболее вероятный диапазон рыночной стоимости, к которому относятся оцениваемые объекты.

Оценщиком был проанализирован рынок коммерческой недвижимости. При анализе рынка Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений. Анализ выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1.

Предложения по продаже бизнес-центров в ближайшем окружении объекта оценки

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги								
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер здания	77:01:0003001:1066	77:01:0004037:1022	77:01:0004017:3133	77:01:0006007:4507	77:01:0005006:1096	77:07:0013007:1194	77:02:0022012:1009	77:01:0003018:1079	77:01:0005019:1055
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровый номер зем.участка	77:01:0003001:18	77:01:0004037:37	77:01:0004017:63	77:01:0006007:1003	77:01:0005006:1016	77:07:0013007:21398	77:02:0022012:22	77:01:0003018:4168	77:01:0005019:2058
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Адрес (месторасположение объекта)	Москва, 2-й Сыромятнический пер., 1	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, Мытная ул., 40к5	Москва, Большой Саввинский переулок, 12с16	Москва, Улица Удальцова, 1А	Москва, Проспект Мира, 105с1	Москва, Новорязанская улица, 8Ас1	Лужнецкая набережная, 2/4, стр. 4
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЗАО)	Северо-восточный административный округ (СВАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)
Муниципальный район	Таганский	Пресненский	Тверской	Якиманка	Хамовники	Проспект Вернадского	Останкинский	Красносельский	Хамовники
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-ЧТК
Ближайшая станция метро	Чкаловская	Улица 1905 года	Белорусская	Шаболовская	Спортивная	Новаторская	ВДНХ	Комсомольская	Спортивная
Расположение относительно метро (удаленность)	370 м (4 мин. пешком) 4	950 м (10 мин. пешком) 10	110 м (1 мин. пешком) 1	750 м (9 мин. пешком) 9	1220 м (14 мин. пешком) 14	98 м (1 мин. пешком) 1	630 м (630 мин. пешком) 6	242 м (2 мин. пешком) 2	1710 м (19 мин. пешком) 19
Тип линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги								
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
	магистральной улицы	второстепенно й улицы	второстепенно й улицы	второстепенно й улицы	второстепенно й улицы	магистральной улицы	магистральной улицы	магистральной улицы	второстепенно й улицы
Площадь общая, кв. м	26 150,70	14 816,00	13 962,80	17 807,90	18 195,60	11 272,30	20 476,00	13 680,30	15 371,00
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание
Преобладающий материал стен	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Этаж/этажность	9 наземных этажей, 2 подземных этажа	8 наземных этажей, 1 подземный этаж	7 наземных этажей, 2 подземный этаж	6-9 наземных этажей, 1 подземный этаж	6 наземных этажей, 2 подземный этаж	12 наземных этажей, 3 подземный этаж	6 наземных этажей, 1 подземный этаж	6 наземных этажей, 1 подземный этаж	6 наземных этажей, 1 подземный этаж
Физическое состояние объекта	Хорошее, 2011 г.	Хорошее, 2002 г.	Хорошее, 1998 г.	Хорошее, 2017 г.	Хорошее, 2009 г.	Хорошее, 2008 г.	Хорошее, 1936 г.	Хорошее, 1939 г.	Хорошее, реконстр. 2007 г.
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Черновая отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка, в среднем состоянии	Стандартная отделка
Количество подземных парковочных мест	163	40 м/м + 20 м/м назем	32	220	177	62 м/м + 46 м/м назем	0	0	150
Площадь земельного участка	4040	2537	1944	н/д	3725	3798	12203	10711	3237
Стоимость всего объекта, руб.	6 700 000 000	4 345 200 000	4 800 000 000	4 345 154 000	4 800 000 000	2 850 000 000	4 565 000 000	3 400 000 000	4 000 000 000
Стоимость, руб./кв. м	256 207	293 278	343 771	244 001	263 800	252 832	222 944	248 533	260 230
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/313220786/	https://msk.knru.ru/catalog/2-ya-zvenigorodskaya-ul-13str41/?ysclid=md4dyjrx78632620373	https://kf.expert/office/pomeschenie/lesnaya-6-os5261?ysclid=md4fhi7uuk464836444	https://oxecapital.ru/office/property/k17835?ysclid=md4hf3neoe44653082	https://gladston.ru/57044/	https://gladston.ru/41923/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes_tsentr_na_prospekte_mira_20476_m_4435995816	https://gladston.ru/41729/	https://kf.expert/office/pomeschenie/art-plaza-os26508
Контактные данные	+7 924 084-75-43	+7 495 187-64-20	+7 (495) 021-05-75	+ 7 (495) 215-50-00	+7 495 230-28-26	+7 495 230-28-26	+7 958-756-46-32	+7 495 230-28-26	+7 (495) 021-05-75

Источник: анализ Оценщика

Выводы:

- Средняя удельная стоимость предложения объектов офисного назначения составляет 265 000 руб./кв.м. (с НДС если приемлемо);
- Анализ фактических данных показывает, что стоимость предложения 1 кв. м сопоставимых объектов недвижимости находится в диапазоне от 248 533 руб. до 343 771 руб. (с НДС если приемлемо).

Таблица 7.4.2.

Предложения по аренде офисной недвижимости в ближайшем окружении объекта оценки

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги						
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное
Адрес (месторасположение объекта)	Москва, Новинский бул., 31	Москва, Гранатный переулок, 12	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, Столярный пер., 3к4	Москва, пер. Капранова, 3С2	Москва, Шмитовский проезд, 3С1	Москва, Шмитовский проезд, 3С3
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	СК-БК	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо
Ближайшая станция метро	Баррикадная	Баррикадная	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Краснопресненская	Улица 1905 года	Улица 1905 года
Расположение относительно метро (удаленность)	470 м. (5 мин. пешком) 5	740 м. (7 мин. пешком) 7	520 м (6 мин. пешком) 6	650 м (8 мин. пешком) 8	520 м (5 мин. пешком) 5	930 м (10 мин. пешком) 10	950 м (11 мин. пешком) 10
Тип линии	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Площадь общая, кв. м	600,00	680,00	283,00	555,30	332,00	458,00	455,00
Тип и класс здания в котором размещается объект	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж/этажность	8 этаж	3 этаж	12 этаж	2 этаж	7 этаж	3 этаж	2 этаж
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги						
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Запрашиваемая арендная ставка, руб.мес. (с НДС)	46 000	50 000	50 000	50 000	46 627	39 301	31 648
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	38 333,33	41 666,67	41 666,67	41 666,67	38 855,83	32 750,85	26 373,63
Состав арендной ставки	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы
Источник информации	https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/	https://fortexgroup.ru/bc/granatnyy-12/arenda-ofisa/680-1296415/#type=ao%7Cmap=1000	https://www.cian.ru/rent/commercial/319094962/	https://www.cian.ru/rent/commercial/313595434/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318426832/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319159272/	https://www.cian.ru/rent/commercial/319738903/
Контактные данные	+7 (495) 969-70-97	+7 (926) 011-26-79	+7 931 554-62-07	+7 984 320-03-15	+7 923 071-03-68	+7 939 013-82-37	+7 992 128-73-94

Источник: анализ Оценщика

Выводы:

- Средняя арендная ставка предложения объектов офисного назначения составляет 44 797 руб./кв.м./год. (с НДС если приемлемо);
- Ставки аренды офисных помещений/зданий находятся в диапазоне от 31 648 руб./кв.м./год до 50 000 руб./кв.м./год. (с НДС если приемлемо).

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

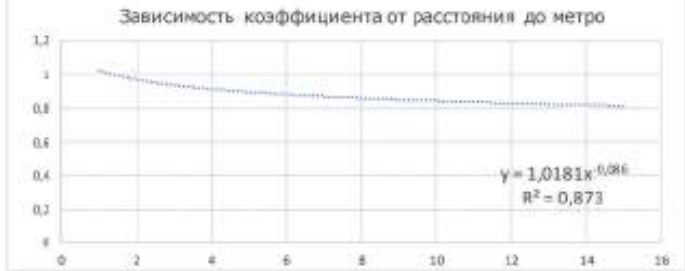
Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение офисной недвижимости

Таблица 7.5.1.

Значения диапазонов ценообразующих факторов для офисной недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)																						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав																						
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки																						
Обеспеченность земельным участком	Наличие земельного участка и права на него	Данный фактор учитывает две составляющие: - Наличие земельного участка – встроенное помещение или отдельно стоящее здание; - Права на земельный участок – собственность, аренда долгосрочная/краткосрочная. Для расчета применяются данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г.																						
		3. Тип объекта <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>от</th><th>до</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с подземной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях</td><td>1,05</td><td>0,98</td><td>1,12</td></tr></table> 18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>от</th><th>до</th></tr><tr><td>Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД</td><td>1,04</td><td>1,02</td><td>1,06</td></tr><tr><td>Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr></table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		от	до	Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с подземной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		от	до	Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,04	1,02	1,06	Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																						
		от	до																					
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с подземной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12																					
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																						
		от	до																					
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,04	1,02	1,06																					
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15																					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования																						
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи																						
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. Для оценки, как правило, подбираются актуальные предложения.																						
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных Учет данного фактора производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва,																						

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)																																							
		2025 г.																																							
		1. Скидка на торг (уторговывание)																																							
Местоположение объекта	Адрес расположения	а) Цена предложения																																							
		<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Офисные объекты класса «А»</td><td>10,86</td><td>7,33</td><td>14,11</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «В»</td><td>10,64</td><td>7,35</td><td>13,25</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td><td>14,86</td><td>8,45</td><td>17,87</td></tr><tr><td>Офисные особняки</td><td>11,86</td><td>8,92</td><td>17,20</td></tr></table>				НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	10,86	7,33	14,11	Офисные объекты класса «В»	10,64	7,35	13,25	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	8,45	17,87	Офисные особняки	11,86	8,92	17,20														
		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																					
				ОТ	ДО																																				
		Офисные объекты класса «А»	10,86	7,33	14,11																																				
		Офисные объекты класса «В»	10,64	7,35	13,25																																				
		Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	8,45	17,87																																				
		Офисные особняки	11,86	8,92	17,20																																				
		б) Арендная ставка																																							
		<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Офисные объекты класса «А»</td><td>10,68</td><td>7,32</td><td>15,95</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «В»</td><td>11,25</td><td>7,88</td><td>16,75</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td><td>14,11</td><td>8,88</td><td>19,69</td></tr><tr><td>Офисные особняки</td><td>12,71</td><td>7,31</td><td>17,10</td></tr></table>				НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	10,68	7,32	15,95	Офисные объекты класса «В»	11,25	7,88	16,75	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69	Офисные особняки	12,71	7,31	17,10														
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																							
		ОТ	ДО																																						
Офисные объекты класса «А»	10,68	7,32	15,95																																						
Офисные объекты класса «В»	11,25	7,88	16,75																																						
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69																																						
Офисные особняки	12,71	7,31	17,10																																						
Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет:																																									
• при продаже – -10,86%; • при сдаче в аренду – -10,68%.																																									
		Месторасположение – интегральная характеристика, включающая в себя:																																							
		• Расположение относительно территориально-ценовых зон; • Расположение относительно метро.																																							
		Для низкого класса																																							
		Расположение относительно территориально-ценовых зон. Учет данного фактора производится на основании данных издания АФОС https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)																																							
		Для определения корректировки на местоположение для условий г. Москвы были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена, сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации г. Данные представлены на рисунке ниже:																																							
		Таблица 1 Индекс станции метро <table><tr><th>Алфавитный указатель</th><th>Наименование станции</th><th>Индекс станции</th></tr><tr><td></td><td>Улица 1905 года</td><td>3.30</td></tr><tr><td></td><td>Баррикадная</td><td>3.30</td></tr><tr><td></td><td>Краснопресненская</td><td>3.30</td></tr><tr><td></td><td>Чаловская</td><td>3.02</td></tr><tr><td>Б</td><td>Савеловская</td><td>3.62</td></tr><tr><td></td><td>Белорусская</td><td>2.97</td></tr><tr><td></td><td>Новаторская</td><td>2.88</td></tr><tr><td></td><td>Спортивная</td><td>3.56</td></tr><tr><td>Ш</td><td>Шаболовская</td><td>2.85</td></tr><tr><td></td><td>Комсомольская</td><td>3.09</td></tr><tr><td></td><td>ВДНХ</td><td>2.23</td></tr></table>				Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции		Улица 1905 года	3.30		Баррикадная	3.30		Краснопресненская	3.30		Чаловская	3.02	Б	Савеловская	3.62		Белорусская	2.97		Новаторская	2.88		Спортивная	3.56	Ш	Шаболовская	2.85		Комсомольская	3.09		ВДНХ	2.23
Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции																																							
	Улица 1905 года	3.30																																							
	Баррикадная	3.30																																							
	Краснопресненская	3.30																																							
	Чаловская	3.02																																							
Б	Савеловская	3.62																																							
	Белорусская	2.97																																							
	Новаторская	2.88																																							
	Спортивная	3.56																																							
Ш	Шаболовская	2.85																																							
	Комсомольская	3.09																																							
	ВДНХ	2.23																																							
		Расположение относительно метро. Стоимость коммерческих объектов, а также ставок аренды зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (арендная ставка). Учет данного фактора производится на основании данных издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г. Данные представлены на рисунке ниже:																																							
		5. Удаленность от метро*																																							
		<table><tr><th rowspan="5">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th><th rowspan="2">УДАЛЕННОСТЬ</th><th colspan="4">ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</th></tr><tr><th>до 5 мин</th><th>от 5 до 10 мин</th><th>от 10 до 15 мин</th><th>в транспортной доступности</th></tr><tr><td>до 5 мин</td><td>1,00</td><td>1,11</td><td>1,21</td><td>1,26</td></tr><tr><td>от 5 до 10 мин</td><td>0,90</td><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,17</td></tr><tr><td>от 10 до 15 мин</td><td>0,83</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,07</td></tr><tr><td>в транспортной доступности</td><td>0,77</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>1,00</td></tr></table>				ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,26	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,05	1,17	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07	в транспортной доступности	0,77	0,86	0,93	1,00						
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ																																							
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности																																				
	до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,26																																				
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,05	1,17																																				
	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07																																				
в транспортной доступности	0,77	0,86	0,93	1,00																																					

Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)																						
		Зависимость коэффициента от расстояния до метро  $y = 1,0181x^{0,086}$ $R^2 = 0,873$ * коррективировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применяемо для цен и арендных ставок) Зависимость от расположения относительно красной линии для офисных объектов не выявлена																					
Вид использования и (или) зонирование	Тип объекта / Наиболее эффективное использование / Класс объекта	Наиболее эффективное использование / класс объекта существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования, к примеру, торговые помещения имеют самую высокую доходность, офисные помещения меньшую доходность, соответственно производственные и складские помещения обладают еще более низкой доходностью. Чем выше доходность объекта недвижимости, тем выше его рыночная стоимость. Тип объекта Корректировка отражает Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены – отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь). 3. Тип объекта <table border="1" data-bbox="616 1115 1477 1234"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr> <tr> <th>ОТ</th><th>ДО</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с талией для сегмента бизнес-класс к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях</td><td>1,05</td><td>0,98</td><td>1,12</td></tr> </tbody> </table> Класс Учет данного фактора производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г. 2. Класс объекта <table border="1" data-bbox="616 1435 1477 1554"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr> <tr> <th>ОТ</th><th>ДО</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»</td><td>1,11</td><td>1,05</td><td>1,17</td></tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с талией для сегмента бизнес-класс к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,17
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																					
		ОТ	ДО																				
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с талией для сегмента бизнес-класс к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,12																				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																					
		ОТ	ДО																				
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,17																				
Физические характеристики	Площадь	При продаже объекта с увеличением площади недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) как правило уменьшается. При возможности сдачи в аренду отдельными блоками масштаб (площадь) объекта не влияет на его ставку аренды. Исследования зависимости площади помещений на цену предложения/арендную ставку приведены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г. Данные представлены ниже: Зависимость удельной цены от площади объектов офисного назначения																					

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)																																																								
		6. Общая площадь*																																																								
		а) Цена предложения																																																								
		<table><tr><th rowspan="8">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th><th rowspan="2">ПЛОЩАДЬ, кв. м</th><th colspan="6">ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</th></tr><tr><th><100</th><th>100-300</th><th>300-1000</th><th>1000-3000</th><th>3000-10000</th><th>10000 и более</th></tr><tr><td><100</td><td>1,00</td><td>1,14</td><td>1,29</td><td>1,44</td><td>1,62</td><td>1,78</td></tr><tr><td>100-300</td><td>0,88</td><td>1,00</td><td>1,15</td><td>1,27</td><td>1,42</td><td>1,56</td></tr><tr><td>300-1000</td><td>0,78</td><td>0,86</td><td>1,00</td><td>1,12</td><td>1,25</td><td>1,38</td></tr><tr><td>1000-3000</td><td>0,69</td><td>0,79</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,12</td><td>1,23</td></tr><tr><td>3000-10000</td><td>0,62</td><td>0,71</td><td>0,80</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,10</td></tr><tr><td>10000 и более</td><td>0,56</td><td>0,64</td><td>0,72</td><td>0,81</td><td>0,91</td><td>1,00</td></tr></table>	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более	<100	1,00	1,14	1,29	1,44	1,62	1,78	100-300	0,88	1,00	1,15	1,27	1,42	1,56	300-1000	0,78	0,86	1,00	1,12	1,25	1,38	1000-3000	0,69	0,79	0,89	1,00	1,12	1,23	3000-10000	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00	1,10	10000 и более	0,56	0,64	0,72	0,81	0,91	1,00
		ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ			ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ																																																				
				<100		100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более																																																
				<100	1,00	1,14	1,29	1,44	1,62	1,78																																																
				100-300	0,88	1,00	1,15	1,27	1,42	1,56																																																
				300-1000	0,78	0,86	1,00	1,12	1,25	1,38																																																
				1000-3000	0,69	0,79	0,89	1,00	1,12	1,23																																																
				3000-10000	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00	1,10																																																
10000 и более	0,56		0,64	0,72	0,81	0,91	1,00																																																			
Рассматриваемую зависимость для купли-продажи описывает следующее уравнение:																																																										
$y = 1,5798x^{-0,112}$																																																										
Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:																																																										
$Кп = (COO/COA-1) \times 100\%$ где:																																																										
		КП – размер корректировки на площадь (поправка на масштаб);																																																								
		COO – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для Объекта оценки;																																																								
		COA – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.																																																								
		Зависимость удельной арендной ставки от площади объектов офисного назначения																																																								
		б) Арендная ставка																																																								
		<table><tr><th rowspan="5">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th><th rowspan="2">ПЛОЩАДЬ, кв. м</th><th colspan="4">ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</th></tr><tr><th><100</th><th>100-300</th><th>300-1000</th><th>1000 и более</th></tr><tr><td><100</td><td>1,00</td><td>1,11</td><td>1,29</td><td>1,44</td></tr><tr><td>100-300</td><td>0,87</td><td>1,00</td><td>1,12</td><td>1,25</td></tr><tr><td>300-1000</td><td>0,78</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,12</td></tr><tr><td>1000 и более</td><td>0,69</td><td>0,80</td><td>0,89</td><td>1,00</td></tr></table>	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				<100	100-300	300-1000	1000 и более	<100	1,00	1,11	1,29	1,44	100-300	0,87	1,00	1,12	1,25	300-1000	0,78	0,89	1,00	1,12	1000 и более	0,69	0,80	0,89	1,00																										
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ																																																								
		<100		100-300	300-1000	1000 и более																																																				
	<100	1,00		1,11	1,29	1,44																																																				
	100-300	0,87		1,00	1,12	1,25																																																				
	300-1000	0,78	0,89	1,00	1,12																																																					
1000 и более	0,69	0,80	0,89	1,00																																																						
		Используйте для обоснования значения под оценкой – см. примеч. в поправке учитывайте как 1/значения и под единицей																																																								
		* Коэффициенты в Справочнике даны для объектов офисного назначения с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 10000 кв.м, для объектов с площадью от 10000 кв.м до 100000 кв.м, для объектов с площадью от 100000 кв.м до 1000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000 кв.м до 10000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000 кв.м до 100000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000 кв.м до 1000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000 кв.м до 10000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000 кв.м до 100000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000 кв.м до 1000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000 кв.м до 10000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000 кв.м до 100000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000 кв.м до 1000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000 кв.м до 10000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000 кв.м до 100000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000 кв.м до 1000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000 кв.м до 10000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000000 кв.м до 100000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000000 кв.м до 1000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000000 кв.м до 10000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000000000 кв.м до 100000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000000000 кв.м до 1000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000000000 кв.м до 10000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000000000000 кв.м до 100000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000000000000 кв.м до 1000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000000000000 кв.м до 10000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000000000000000 кв.м до 100000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000000000000000 кв.м до 1000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000000000000000 кв.м до 10000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000000000000000000 кв.м до 100000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000000000000000000 кв.м до 1000000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000000000000000000 кв.м до 10000000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000000000000000000000 кв.м до 100000000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000000000000000000000 кв.м до 1000000000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000000000000000000000 кв.м до 10000000000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 10000000000000000000000000000000000000 кв.м до 100000000000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 100000000000000000000000000000000000000 кв.м до 1000000000000000000000000000000000000000 кв.м, для объектов с площадью от 1000000000000000000000000000000000000000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100 кв.м до 1000 кв.м, для объектов с площадью от 1000 кв.м до 100 кв.м, для объектов с площадью от 100																																																								

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)				
		8. Общее состояние здания				
		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
				ОТ	ДО	
		Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,32	1,87	1,17	
		Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,34	1,89	1,89	
		Отделка				
		Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г.				
		9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**				
		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
				ОТ	ДО	
		Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,18	1,05	1,15	
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,18	1,05	1,15			
		* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления арендной ставки и не учитывает стоимости ремонта объекта оценки и используемых в расчетах объективных данных				
		** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельной цены будет проводиться посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе сравнения				
		Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под ред. Лейфера Л.А. Н.-Новгород, 2024 г.				
		Таблица 376. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по Москве				
Удельная цена	состояние	косметический ремонт (отделка «привлекательная»)	типовой ремонт (отделка «стандартная»)	требует капитального ремонта (в т.ч. с/з, с/п, с/д)	требует капитального ремонта (в т.ч. с/з, с/п, с/д)	
		стандартная и ремонтная (отделка «привлекательная»)	1,00	1,10	1,35	1,52
		типовой ремонт (отделка «стандартная»)	0,84	1,00	1,10	1,28
		требует капитального ремонта (в т.ч. с/з, с/п, с/д)	0,77	0,91	1,00	1,17
		требует капитального ремонта (в т.ч. с/з, с/п, с/д)	0,68	0,78	0,88	1,00
		Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г. Данные представлены ниже:				
Этаж		7. Этаж расположения				
		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
				ОТ	ДО	
		Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,18	1,10	1,25	
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15			
		Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,05	

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)																										
Наличие парковки	Парковка подземная/ наземная	Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г. Данные представлены ниже: 19. Наличие парковки																										
		<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr></table> * под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основной офисной площади к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т. п.)</td><td>1,70</td><td>1,31</td><td>2,13</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга</td><td>2,05</td><td>1,52</td><td>2,53</td></tr></table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,15	Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,15	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки основной офисной площади к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т. п.)	1,70	1,31	2,13	Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,05
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																										
		ОТ	ДО																									
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,15																									
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,15																									
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																										
		ОТ	ДО																									
Отношение удельной цены / арендной ставки основной офисной площади к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т. п.)	1,70	1,31	2,13																									
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,05	1,52	2,53																									
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий																										
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения																										
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий																										

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка объекта оценки позволил сделать следующие выводы:

1. Следует рассматривать объект оценки, относящийся к сегменту рынка недвижимости офисного назначения г. Москвы, офисные здания класса А.
2. Как показал мониторинг продаж и аренды объектов недвижимости, опубликованный в сети интернет, рынок офисных объектов достаточно развит. Были выявлены предложения по продаже и аренде в ближайшем окружении оцениваемого объекта.
3. Анализ фактических данных показывает, что удельная стоимость предложения зданий офисного назначения сопоставимого уровня находится в диапазоне от 248 533 руб. до 343 771 руб. (с НДС если приемлемо), а ставки аренды помещений/зданий находятся в диапазоне от 31 648 руб./кв.м./год до 50 000 руб./кв.м./год. (с НДС если приемлемо).
4. Степень вакантности для офисных объектов класса А составляет 5,4%.
5. Величина операционных расходов для офисных объектов класса А составляет от 17,16% до 24,71% от валового дохода.
6. Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости класса А составляет в среднем 11,5%.
7. Основные ценообразующие факторы для аналогичных объектов: месторасположение, тип объекта, площадь, физическое состояние и состояние отделки, наличие дополнительных элементов.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Таблица 8.1.1

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки (коммерческая недвижимость)

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемого объекта (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	Объемно-планировочные решения рассматриваемой недвижимости типичны для помещений офисного назначения класса А. Физическое состояние объекта – очень хорошее, пригодно к использованию без проведения ремонтных работ.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Согласно предоставленной Заказчиком документации объект недвижимости – отдельно стоящее здание офисного назначения, в связи с этим Оценщик считает, что препятствий юридического характера по использованию объектов в качестве коммерческого назначения не возникает. Таким образом, юридически разрешенным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация объекта в качестве объекта офисного назначения. Оцениваемое имущество полностью отвечает требованиям, предъявляемым рынком к объектам формата коммерческой недвижимости класса А. Проектные решения объекта оценки удовлетворяют объектам коммерческого назначения. Местоположение и транспортная доступность делают данный объект привлекательным для потенциальных покупателей и арендаторов. Таким образом, максимально эффективным и финансово оправданным будет использование объекта в качестве объекта офисного назначения класса А.
Вывод Наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является: недвижимость офисного назначения класса А	

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Т.о. справедливая стоимость равна рыночной стоимости за вычетом НДС.

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1 Затратный подход

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

Затратный подход: метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее эффективные результаты, являются:

- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов и объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами других подходов.

Оцениваемый объект представляет собой функционирующий бизнес-центр класса А с подземным многоуровневым паркингом, построенный по индивидуальному проекту. Ввиду того, что данный объект функционирует и способен приносить доход, а также имеется достаточное количество аналогов для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом, было принято не использовать Затратный подход при оценке здания. Наиболее объективными в данном случае являются сравнительный и доходный подход, отражающие текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.3.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Рыночный подход: метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с п. 22 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

- *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.

Сравнительный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости.

В данном случае на рынке имеется достаточное количество аналогов для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Несмотря на то, что оцениваемый объект обременен долгосрочными договорами аренды, по результатам проведенного анализа выявлено, что в целом по зданию договора отвечают рыночным данным. Т.о. препятствие в использовании сравнительного подхода отсутствует.

Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)», а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход: методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Анализ рынка аренды объектов, сопоставимых с оцениваемым, показывает наличие достаточного количества достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, генерируемые объектом оценки. Данный аспект позволяет применить методы доходного подхода для расчета рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)», а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
 K – количество аналогов
 V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.
 Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

При определении рыночной стоимости нежилой недвижимости, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену 1 кв.м. нежилого здания.

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен при расчете стоимости коммерческих помещений

Таблица 9.1.1

Форма собственности	Частная
	Государственная
	Муниципальная
Разница между ценой предложения и ценой сделки	Условия по величине скидки от запрашиваемой стоимости
Местоположение	Адрес объекта
	Удаленность от общественного транспорта
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)
	Отличие цены предложения от цены сделки
	Общая площадь строения
Физические характеристики	Этаж расположения
	Техническое состояние объекта оценки
	Тип входа
	Внутренняя отделка
	Инженерное и слаботочное оборудование
	Материал стен
Сервис и дополнительные элементы	Коммуникации
	Наличие систем безопасности

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по третий элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после третьего элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Наличие НДС в цене предложения

Согласно статье 146 Налогового кодекса Российской Федерации объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) является реализация товаров (работ, услуг) на территории РФ.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, не может зависеть от расходов продавца или покупателя по совершению сделки, государственных пошлин и других расходов по уплате обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации, произведенных в связи с реализацией объекта сделки, суммы вознаграждений за оказание посреднических услуг при приобретении объекта сделки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки.

При этом налогообложение, в том числе уплата НДС, это индивидуальная характеристика сделки и конкретных налогоплательщиков, участвующих в сделке, и не зависит от используемой ими системы налогообложения.

В связи с этим, величина рыночной стоимости объекта сделки не может зависеть от указанных факторов и должна быть во всех случаях одинаковой.

Письмом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.10.2017 г. №Д22и-1031 «О предоставлении информации» разъяснено, что режим налогообложения НДС не может определять различий в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. При этом продажа объектов недвижимости может как облагаться, так и не облагаться НДС, налогоплательщик может находиться на упрощенной системе налогообложения (УСН) или иметь статус физического лица.

В связи с вышеизложенным, расчеты рыночной стоимости в рамках настоящего отчета также

проводятся без учета системы налогообложения продавцов.

9.1.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объектов.

При проведении оценки оценщиком должен быть описан объем доступных Оценщику рыночных данных (Согласно п.22 ФСО №7).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицей сравнения оцениваемого здания и объектов-аналогов является 1 кв.м., как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в г. Москвы, где зачастую указывается стоимость за 1 кв.м. (по данным следующих источников: <http://avito.ru/>, база данных Realto, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний).

Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения. Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Все объекты – аналоги имеют сопоставимое назначение и основные характеристики.
- У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права.
- Все объекты – аналоги сопоставимы по площади либо площадь аналогов может отличаться от площади объекта оценки не более чем в 3 раза.
- Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

В качестве объектов аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости, подбирались аналоги, максимально схожие с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам, а так же с коэффициентом вариации по стоимости 1 кв.м., после внесения всех корректировок, не более 33%.

Ключевые характеристики выбранных аналогов были установлены Оценщиком в процессе переговоров с представителями собственников.

Ниже представлены соответствующие расчеты.

Таблица 9.1.2

Расчет стоимости объекта оценки: Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:00004038:3133, площадью 33 368 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13, сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер здания	77:01:0004038:3133	77:01:0003001:1066	часть 77:01:0004037:1022	77:01:0004017:3133	77:01:0005006:1096	77:07:0013007:1194
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровый номер зем.участка	77:01:0004038:6	77:01:0003001:18	77:01:0004037:37	77:01:0004017:63	77:01:0005006:1016	77:07:0013007:21398
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, 2-й Сыромятнический пер., 1	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, Большой Саввинский переулок, 12с16	Москва, Улица Удальцова, 1А
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЗАО)
Муниципальный район	Пресненский	Таганский	Пресненский	Тверской	Хамовники	Проспект Вернадского
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-ЧТК
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Чкаловская	Улица 1905 года	Белорусская	Спортивная	Новаторская
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (10 мин. пешком) 10	370 м (4 мин. пешком) 4	950 м (10 мин. пешком) 10	110 м (1 мин. пешком) 1	1220 м (14 мин. пешком) 14	98 м (1 мин. пешком) 1
Тип линии	1 линия второстепенной улицы	1 линия магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия магистральной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства						
Площадь общая, кв. м	33 368,00	26 150,70	14 816,00	13 962,80	18 195,60	11 272,30
в том числе:						
подвал	11 126,80	4 905,00	1 646,00	1 872,08	6 195,60	2 791,20

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
наземный этаж	22 241,20	21 245,70	13 170,00	12 090,72	12 000,00	8 481,10
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Преобладающий материал стен	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Этаж/этажность	8-9 наземных этажей, 2 подземных этажа	9 наземных этажей, 2 подземных этажа	8 наземных этажей, 1 подземный этаж	7 наземных этажей, 2 подземных этажа	6 наземных этажей, 2 подземных этажа	12 наземных этажей, 3 подземных этажа
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее, 2011 г.	Хорошее, 2002 г.	Хорошее, 1998 г.	Хорошее, 2009 г.	Хорошее, 2008 г.
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Количество подземных парковочных мест	395	163	40 м/м + 20 м/м назем	32	177	62 м/м + 46 м/м назем
Площадь земельного участка	4593	4040	2537	1944	3725	3798
Стоимость всего объекта, руб. (с учетом НДС)	-	6 700 000 000	4 345 200 000	4 800 000 000	4 800 000 000	2 850 000 000
Стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	256 207	293 278	343 771	263 800	252 832
Стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	213 505,83	244 398,33	286 475,83	219 833,33	210 693,33
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/313220786/	https://msk.knru.ru/catalog/2-ya-zvenigorodskaya-ul-13str41/?ysclid=md4dyjrx78632620373	https://kf.expert/office/pomeschenie/lesnaya-6-os5261?ysclid=md4fhi7uuk464836444	https://gladston.ru/57044/	https://gladston.ru/41923/
Контактные данные	-	+7 924 084-75-43	+7 495 187-64-20	+7 (495) 021-05-75	+7 495 230-28-26	+7 495 230-28-26
Расчет стоимости объекта оценки						
Стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	213 505,83	244 398,33	286 475,83	219 833,33	210 693,33
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав						
Передаваемые имущественные права (на здание / зем.участок)	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право собственности	Право собственности / Право долгосрочной аренды
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	-3,85%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги №1, №2, №3 и №5 обладают сопоставимым набором прав на здания и земельные участки. У Аналога №4 земельный участок принадлежит на праве собственности, что требует введения корректировки. Корректировка определяется на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:					

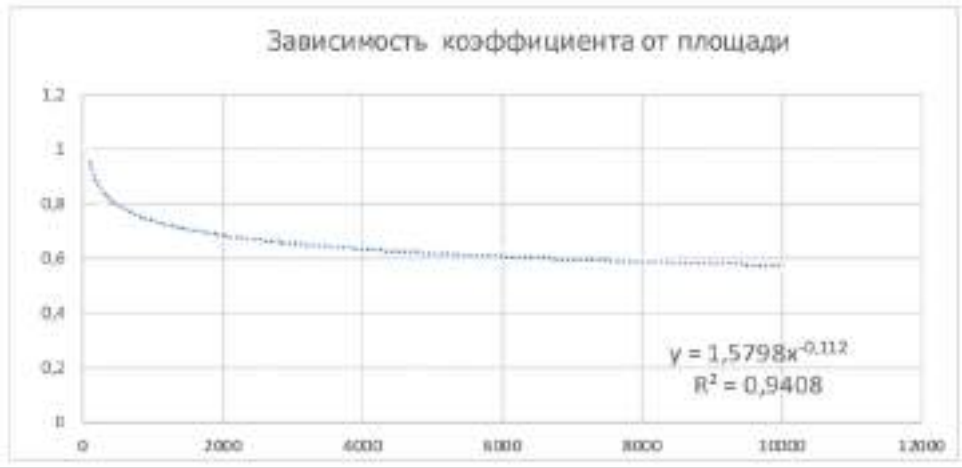
Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5														
		18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД</td><td>1,04</td><td>1,02</td><td>1,06</td></tr><tr><td>Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr></table>					НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,04	1,02	1,06	Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																		
		ОТ	ДО																	
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,04	1,02	1,06																	
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15																	
		Согласно представленным данным, величина корректировки составит -3,85% $(=(1/1,04 - 1) * 100\%)$																		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	213 506,00	244 398,00	286 476,00	211 378,00	210 693,00														
Корректировка на условия финансирования																				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные														
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%														
Комментарий	Условия финансирования объекта оценки и объектов-аналогов – типичные, корректировка не требуется.																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	213 506,00	244 398,00	286 476,00	211 378,00	210 693,00														
Корректировка на условия продажи																				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные														
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%														
Комментарий	Условия сделки с объектом оценки - рыночные. Предполагается, что на стоимости сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	213 506,00	244 398,00	286 476,00	211 378,00	210 693,00														
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)																				
Дата оценки/дата предложения	12 ноября 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки														
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%														
Комментарий	Корректировка на изменение цен во времени не вводится. Аналоги актуальны на дату оценки.																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	213 506,00	244 398,00	286 476,00	211 378,00	210 693,00														

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																										
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5																						
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																												
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																						
Поправка	-	-10,86%	-10,86%	-10,86%	-10,86%	-10,86%																						
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:																											
	1. Скидка на торг (уторговывание) а) Цена предложения <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Офисные объекты класса «А»</td><td>10,86</td><td>7,03</td><td>14,11</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «В»</td><td>10,64</td><td>7,05</td><td>13,25</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td><td>14,86</td><td>9,45</td><td>17,87</td></tr><tr><td>Офисные особняки</td><td>11,86</td><td>6,92</td><td>17,20</td></tr></table>						НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	10,86	7,03	14,11	Офисные объекты класса «В»	10,64	7,05	13,25	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	9,45	17,87	Офисные особняки	11,86	6,92	17,20
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																									
			ОТ	ДО																								
	Офисные объекты класса «А»	10,86	7,03	14,11																								
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,05	13,25																									
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	9,45	17,87																									
Офисные особняки	11,86	6,92	17,20																									
Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет: при продаже: – 10,86%.																												
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	190 319,00	217 856,00	255 365,00	188 422,00	187 812,00																						
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																												
Функциональное назначение	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А																						
Поправка	-	0,00%	11,00%	0,00%	11,00%	0,00%																						
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги при наличии отличия по данному элементу сравнения, требуют введения корректировки на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:																											
	2. Класс объекта <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»</td><td>1,11</td><td>1,05</td><td>1,17</td></tr></table>						НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,17												
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																									
ОТ			ДО																									
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,17																									
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	190 319,00	241 820,00	255 365,00	209 148,00	187 812,00																						
Корректировка на тип объекта																												
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание																						
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																						
Комментарий	Ввиду отсутствия отличия, корректировка не вводится																											

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	190 319,00	241 820,00	255 365,00	209 148,00	187 812,00
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, 2-й Сыромятнический пер., 1	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, Большой Саввинский переулок, 12с16	Москва, Улица Удальцова, 1А
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЗАО)
Муниципальный район	Пресненский	Таганский	Пресненский	Тверской	Хамовники	Проспект Вернадского
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-ЧТК
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Чкаловская	Улица 1905 года	Белорусская	Спортивная	Новаторская
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (10 мин. пешком)	370 м (4 мин. пешком)	950 м (10 мин. пешком)	110 м (1 мин. пешком)	1220 м (14 мин. пешком)	98 м (1 мин. пешком)
	10	4	10	1	14	1
наземный этаж	1 линия второстепенной улицы	1 линия магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия магистральной улицы
Корректировка на месторасположение						
Коэффициент корректировки выявленному коэфф. по тренду,	3,30	3,02	3,30	2,97	3,56	2,88
Поправка на район	-	9,30%	0,00%	11,10%	-7,30%	14,60%
Комментарий	На фрагменте карты ниже указано месторасположение объекта исследования и аналогов.					

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
						
		Корректировка определяется на основе Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г.: Корректировка определяется на основе данных Автоматизированной финансовой оценочной системы АФОС https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/location for Moscow 2025 Для определения корректировки разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена, сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже. Выбирается ближайшая станция метро и рассчитывается корректировка по формуле: $K_{терр} = I_{оо} + I_{оа}K$ где				

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																																		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5																														
	<i>Ктерр – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро; Иоо – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки; Иоа - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.</i>																																			
		Таблица 1 Индекс станции метро <table><tr><th>Алфавитный указатель</th><th>Наименование станции</th><th>Индекс станции</th></tr><tr><td></td><td>Улица 1905 года</td><td>3.30</td></tr><tr><td></td><td>Чкаловская</td><td>3.02</td></tr><tr><td></td><td>Белорусская</td><td>2.97</td></tr><tr><td></td><td>Новаторская</td><td>2.85</td></tr><tr><td></td><td>Спортивная</td><td>3.56</td></tr></table>					Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции		Улица 1905 года	3.30		Чкаловская	3.02		Белорусская	2.97		Новаторская	2.85		Спортивная	3.56												
Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции																																		
	Улица 1905 года	3.30																																		
	Чкаловская	3.02																																		
	Белорусская	2.97																																		
	Новаторская	2.85																																		
	Спортивная	3.56																																		
Коэффициент корректировки выявленному коэфф.	по тренду,	1,00	0,90	1,00	0,90	1,09	0,90																													
Поправка расположение относительно метро	на	-	-10,00%	0,00%	-10,00%	9,00%	-10,00%																													
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:</i>																																			
	5. Удаленность от метро* <table><tr><th rowspan="5">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th><th rowspan="2">УДАЛЕННОСТЬ</th><th colspan="4">ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</th></tr><tr><th>до 5 мин</th><th>от 5 до 10 мин</th><th>от 10 до 15 мин</th><th>в транспортной доступности</th></tr><tr><td>до 5 мин</td><td>1,00</td><td>1,11</td><td>1,21</td><td>1,29</td></tr><tr><td>от 5 до 10 мин</td><td>0,90</td><td>1,00</td><td>1,09</td><td>1,17</td></tr><tr><td>от 10 до 15 мин</td><td>0,83</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,07</td></tr><tr><td>в транспортной доступности</td><td>0,77</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>1,00</td></tr></table>						ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,29	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,09	1,17	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07	в транспортной доступности	0,77	0,86	0,93	1,00
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ																																		
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности																															
	до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,29																															
	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,09	1,17																															
	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07																															
в транспортной доступности	0,77	0,86	0,93	1,00																																
Коэффициент, характеризующий расположение относительно автодорог		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																													
Поправка на тип линии		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																													
Комментарий	<i>Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г., тренд зависимости от расположения относительно красной линии для бизнес-центров не выявлен. Корректировка не вводится.</i>																																			
Поправка месторасположение	на как	-	-1,63%	0,00%	-0,01%	1,04%	3,14%																													

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
произведение интегральных характеристик						
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	187 217,00	241 820,00	255 339,00	211 329,00	193 709,00
Корректировки на физические характеристики						
Корректировка на площадь						
Площадь общая, кв. м	33 368,00	26 150,70	14 816,00	13 962,80	18 195,60	11 272,30
Коэффициент корректировки выявленному тренду, коэфф.	0,49203	0,50564	0,53887	0,54246	0,52661	0,55562
Поправка	-	-2,70%	-8,70%	-9,30%	-6,60%	-11,40%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения в издании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г. Данные представлены на рисунке ниже:					
						
	Таким образом, рассматриваемую зависимость описывает следующее уравнение: $y = 1,5798x^{-0,112}$					
	Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы: $Кп = (СОО/СОА - 1) \times 100\%$ где: КП – размер корректировки на площадь (поправка на масштаб); СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для Объекта оценки; СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	182 162,00	220 782,00	231 592,00	197 381,00	171 626,00

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка на этаж/этажность						
Этаж/этажность	8-9 наземных этажей, 2 подземных этажа	9 наземных этажей, 2 подземных этажа	8 наземных этажей, 1 подземный этаж	7 наземных этажей, 2 подземный этаж	6 наземных этажей, 2 подземный этаж	12 наземных этажей, 3 подземный этаж
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка на этажность не вводится, поскольку в подвальных этажах всех отобранных бизнес-центров расположены подземные парковки, на наличие и площадь которых введена отдельная корректировка далее.					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	182 162,00	220 782,00	231 592,00	197 381,00	171 626,00
Корректировка на физическое состояние						
Физическое состояние объекта	Хорошее, 2011 г.	Хорошее, 2011 г.	Хорошее, 2002 г.	Хорошее, 1998 г.	Хорошее, 2009 г.	Хорошее, 2008 г.
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом физическом (техническом) состоянии, корректировка не требуется.					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	182 162,00	220 782,00	231 592,00	197 381,00	171 626,00
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое состояние внутренней отделки, введение корректировки не требуется.					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	182 162,00	220 782,00	231 592,00	197 381,00	171 626,00
Корректировка на наличие подземной парковки						
Количество подземных парковочных мест	395,00	163,00	40 м/м + 20 м/м назем	32,00	177,00	62 м/м + 46 м/м назем
Площадь подземной части, кв.м.	0,488	11126,80	4905,00	1646,22	1872,08	6195,60
Площадь надземной части, кв.м.	1	22241,20	21245,70	13169,78	12090,72	12000,00
Корректировочный коэффициент	0,83	0,90	0,94	0,93	0,83	0,87
Поправка	-	-8,27%	-12,08%	-10,97%	0,44%	-5,04%
Комментарий	Объект оценки и аналоги имеют обустроенные парковочные пространства в подземных этажах. При этом площадь и количество парковочных мест отличается. Данные о площади подземных этажей приняты из открытых источников или получены после переговоров с продавцами					

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																																
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5																												
	19. Наличие парковки <table><thead><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr></thead><tbody><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr></tbody></table> * под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г. Данные представлены ниже: б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади <table><thead><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr></thead><tbody><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)</td><td>1,70</td><td>1,31</td><td>2,13</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга</td><td>2,05</td><td>1,52</td><td>2,53</td></tr></tbody></table> Таким образом поправочный коэффициент для парковочного подземного этажа составит 0,4878 (=1/2,05), а для надземной офисной части – 1. Корректировка определяется согласно доле каждого типа помещений в общей площади						НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,15	Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,15	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,70	1,31	2,13	Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,05	1,52	2,53
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																															
			ОТ	ДО																														
	Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,10	1,05	1,15																														
	Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,15																														
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																															
			ОТ	ДО																														
	Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,70	1,31	2,13																														
	Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,05	1,52	2,53																														
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	167 103,00	194 119,00	206 197,00	198 243,00	162 984,00																											
Коэффициент вариации		10,46%																																
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперт счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле: $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x - среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации:																																	

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной. Поскольку выборка является однородной, а вариация является незначительной, считаем возможным удельную ставку аренды определить как среднюю скорректированных стоимостей.				
Сумма модулей по корректировок аналогам, %	-	12,60%	31,78%	20,28%	22,93%	19,58%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	7,938636	3,146989	4,932131	4,361845	5,108458
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	-	25,48806				
Удельный вес аналога, %	-	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	33 420,60	38 823,80	41 239,40	39 648,60	32 596,80
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	185 729,00					
Скорректированная стоимость ЕОН, руб. (без учета НДС)	6 197 405 300,00					

Источник: расчеты Оценщика

9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.2.1 Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Как было указано ранее, объект оценки имеет 100% загрузку, и на данный момент вакантных площадей к аренде нет.

Ниже представлены данные по договорам аренды:

Таблица 9.2.1

№	Арендаторы	Назначение	Этаж	Отдельный вход	Площадь, кв.м.	№ Договора	Начало аренды	Срок действия договора	Ставка пользования помещением за 1 кв.м./год, без НДС	Поступившая плата за месяц, руб., без НДС	Поступившая плата за год, руб., без НДС	Ставка эксплуат. расходов за 1 кв.м./год, без НДС	Поступившая плата (экспл. расходы) за месяц, руб., без НДС	Поступившая плата (экспл. расходы) за год, руб., без НДС	Ставка аренды за 1 м/м (парковка) в месяц, руб., без НДС	Поступившая плата (парковка) за месяц, руб., без НДС	Поступившая плата (парковка) за год, руб., без НДС
1	Юнилевер Русь	офисные парковка	8-9	нет	4 608,95 91 м/м	ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	28.01.2012	28.09.2029	40 000	15 363 166,7	184 358 000	10 000	3 840 791,7	46 089 500	20000	1 820 000	21 840 000
2	ФИЛИПС ООО	офисные парковка	4	нет	3 002,92 65 м/м	ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011	18.10.2011	30.09.2028	40 000	10 009 733,3	120 116 800	10 000	2 502 433,3	30 029 200	22051	1 433 315	17 199 780
3	НПФ ГАЗФОНД ПН	офисные парковка	3	нет	2 808,42 25 м/м	ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016	19.09.2016	31.12.2029	34 167	7 996 195,8	95 954 350	10 000	2 340 350,0	28 084 200	20000	500 000	6 000 000
4	НПФ ВТБ	офисные парковка	5	нет	2046 20 м/м		01.04.2025	01.04.2028	34 167	5 825 416,7	69 905 000	10 000	1 705 000,0	20 460 000	0	0	0
5	АППИА Лоджистикс	офисные парковка	2	нет	572,41 12 м/м	ДА/СН-ЮМ/02 от 16.02.2014	16.02.2014	23.04.2026	40 000	1 908 033,3	22 896 400	10 000	477 008,3	5 724 100	12571	150 847	1 810 164
6	ООО Ресурс (Увелка)	офисные парковка	2	нет	386,71 4 м/м	ДА/СН-ФБ/19 от 17.08.2020	01.05.2021	01.05.2025	33 667	1 084 947,1	13 019 366	8 000	257 806,7	3 093 680	16972	67 888	814 656
7	РСР	офисные	1	нет	188,87		28.03.2025	28.03.2031	34 167	537 754,9	6 453 058	10 000	157 391,7	1 888 700			
8	АНО ФЦК	офисные	6	нет	2180,57	№00000000013 919РВО002/ДА/СН-ФЦК/05 от 01.07.2019	01.07.2019	30.06.2028	33 761	6 134 852,0	73 618 224	10 000	1 817 141,7	21 805 700			
		парковка			10 м/м										20000	200 000	2 400 000
9	Бюро 1440	офисные парковка	1,6,7	нет	4108,5 30 м/м		03.10.2023	02.10.2026	26 750	9 158 531,3	109 902 375	8 025	2 747 559,4	32 970 713	19260	577 800	6 933 600
10	Бюро 1440	офисные	1	нет	457,6		21.11.2023	21.11.2026	26 750	1 020 066,7	12 240 800	8 025	306 020,0	3 672 240			
11	Облачные технологии	парковка			34 м/м		21.11.2018								20000	680 000	8 160 000
12	Безен	парковка			20 м/м		01.10.2024	01.10.2025							20000	400 000	4 800 000
13	А1 Парковка	парковка			8 м/м	16/03 от 16.03.2017	16.03.2017								20000	160 000	1 920 000
14	Аврора Руско ООО	общепит	1	есть	721,82	ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011	08.12.2011	31.12.2029	12 000	721 820,0	8 661 840						
15	Праймстар ресторантс Групп ООО	рестарация			20	№ДА/СН-ПС/32 от 29.05.2014	29.05.2014	неопр срок		342 431,7	4 109 180						
16	ИП Копылов	рестарация			4	№Д/СН-Г/28 от 05.11.2023	05.11.2023	неопр срок		255 800,8	3 069 610						
17	МТС ПАО	размещение антенны			2	D 120122012 от 19.11.2012	19.11.2012	неопр срок		60 012,5	720 150						
18	T2 Мобайл ООО	техн.пом.	подвал	нет	1,43	MS0998 ОТ 01.02.2016	01.02.2016	неопр срок		56 704,2	680 450						
19	БАНК ГПБ (АО)	банкомат	1	нет	1	ДА/СН-ГПБ/05 от 09.03.2017	09.03.2017	неопр срок		32 699,2	392 390						
20	Тинькофф Банк	банкомат	1	нет	1	№29/11/2022 от 29.11.2022	19.01.2023	авто 11 мес		17 010,8	204 130						
21	Банк СГБ (ПАО)	банкомат			1	ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017	07.11.2017	авто 11 мес		19 826,7	237 920						
22	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АЛЬЯНС АО	миниофисные	1	нет	7,4	СН-ИА/6 от 04.08.2011	01.07.2021	авто 11 мес		11 735,0	140 820						
23	Нординвест ООО	миниофисные	1	нет	6,8	СН-НИ/9 от 19.09.2011	01.07.2021	авто 11 мес		10 783,6	129 403						
24	СИСТЕМНОЕ РАЗВИТИЕ АО	миниофисные	1	нет	7,4	НСН-СР/8 от 04.08.2011	01.07.2021	авто 11 мес		11 735,0	140 821						

№	Арендаторы	Назначение	Этаж	Отдел ный вход	Площадь, кв.м.	№ Договора	Начало аренды	Срок действия договора	Ставка пользования помещением за 1 кв.м./год, без НДС	Поступившая плата за месяц, руб., без НДС	Поступивш ая плата за год, руб., без НДС	Ставка эксплуат. расходов ации за 1 кв.м./год, без НДС	Поступивша я плата (экспл. расходы) за месяц, руб., без НДС	Поступивш ая плата (экспл. расходы) за год, руб., без НДС	Ставка аренды за 1 м/м (парковка) в месяц, руб., без НДС	Поступившая плата (парковка) за месяц, руб., без НДС	Поступивша я плата (парковка) за год, руб., без НДС
25	Перспективные инвестиции ООО	миниофис ные	1	нет	7,3	ДА/СН-ПИ/04 от 05.02.2014	01.07.2021	авто 11 мес		11 576,5	138 918						
26	УК "Созидание" АО	миниофис ные	1	нет	7,4	ДА/СН-С/12 от 28.12.2016	01.07.2021	авто 11 мес		11 735,0	140 821						
27	Альтернативные инвестиции ООО	миниофис ные	1	нет	7,3	ДА/СН-АИ/01 от 01.01.2015	01.07.2021	авто 11 мес		11 576,5	138 918						
28	НЭО ООО	рабочее место	1	нет	1	ДА/СН-НЭО/11 от 10.04.2015	10.04.2015	авто 11 мес		1 017,0	12 203						
29	Независимые инвестиции ЗАО	миниофис ные	1	нет	7,4	ДА/СН-НИ/13 от 01.07.2021	01.07.2021	авто 11 мес		11 735,0	140 821						
30	ООО "Композитор" с 14.02.2022	миниофис ные	1	нет	5,3	ДА/СН-К/03 от 14.02.2022	14.02.2022	авто 11 мес		8 404,2	100 850						
31	Инвестиционные проекты	миниофис ные	1	нет	6,8		14.02.2022	авто 11 мес		10 783,3	129 400						
32	ООО "РДМ Мьюзик"	миниофис ные	1	нет	5,3		21.02.2023	авто 11 мес		8 404,8	100 858						
33	ООО "ФК МСБ" с 27 мая 2022 года	миниофис ные	1	нет	8,7		27.05.2022	авто 11 мес		29 640,8	355 690						
34	ИП Сагалова Г.Н.	Магазин		нет	16,5	ДА/СН-С/30 от 20.09.2022	01.10.2022	неопр срок		101 965,8	1 223 590						
35	МЕГАФОН ПАО	техн.пом.	1	нет	2	A22-2799-A- 2021222 от 01.01.2022	01.01.2022	31.05.2023		49 977,1	599 725						
36	НПФ ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ АО	подсобное помещ			23,1	ДА/СН-НПФ/08	01.07.2017	неопр срок		36 847,5	442 170						
37	Аврора лестница	лестн			25	ДА/СН-А/07 от 16.03.2015	16.03.2015	неопр срок		16 751,7	201 020						
38	ДЖИИКСО ЛОДЖИСТИКС ФРЕШ	стойка			1	ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.14	03.04.2014	неопр срок		21 265,8	255 190						
39	Вымпелком	стойка			8	№105560912 от 01.09.2012	01.09.2012	авто 11 мес		53 663,3	643 960						
40	НПФ ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ АО	Стойка		нет	1,5	№ДА/СН- НПФ/34 от 01.07.2014	01.07.2014	неопр срок		85 760,0	1 029 120						
41	Увелка (Ресурс)	Стойка		нет	1	№ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020	29.09.2020	неопр срок		12 661,7	151 940						
ИТОГО:										732 756 278			193 818 033				71 878 200

Источник информации: данные Заказчика

Бизнес-центр может получать доход от разных источников, среди которых:

- **Аренда офисных помещений.** Это основной источник прибыли бизнес-центра. Часто клиенты заключают долгосрочные договоры аренды, что обеспечивает стабильный доход.
- **Предоставление дополнительных услуг.** К ним относятся, например, техническое обслуживание, услуги уборки, прокат оборудования, охрана и видеонаблюдение, сервис печати и копирования, почтовые услуги.
- **Использование инфраструктуры.** В зданиях бизнес-центра есть площади и поверхности, которые можно сдать в аренду. Например, в местах общего пользования (лобби, коридорах, холлах) можно расположить тот или иной инфраструктурный элемент, а место под него сдать в аренду.
- **Проведение мероприятий.** Аренда конференц-залов и переговорных комнат для проведения встреч, семинаров и тренингов может стать отдельным направлением бизнеса и приносить доход.
- **Размещение рекламы.** Бизнес-центр может стать местом размещения наружной рекламы для арендаторов и компаний-партнёров.

Доходность бизнес-центра зависит от его размеров и расположения.

В Москве средняя доходность бизнес-центров класса А - 12-14%, для класса В - 24%.

Составляющие дохода

Основную часть дохода от использования бизнес-центра (до 90%) приносят арендные сборы.

Остальное приходится на дополнительные услуги, такие как кафе, ресторан, фитнес-центр, бассейн и др. Несмотря на то, что сервисная составляющая в доходах невелика, с ее помощью можно привлечь арендаторов к себе.

Для снижения издержек многие привлекают стороннюю управляющую компанию. Управляющие компании за свои услуги берут 8-15% от сбора арендной платы при полном перечне услуг по управлению.

Чем более полный комплекс услуг и решений предлагается в рамках единого центра, тем выше затраты владельцев.

Источник информации: https://www.dp.ru/a/2005/02/24/Dohodnost_biznes-centra

Таким образом, в среднем доход бизнес-центра на 90% состоит из аренды офисных помещений и 10% от сопутствующих услуг (предоставление юридических адресов, размещение точек оказания услуг, мини-кафе, размещение рекламы и банкоматов, парковки, аренда конференц-залов и переговорных и прочее).

Согласно проведенного анализа структуры доходных поступлений от функционирования оцениваемого бизнес-центра выявлено следующее:

Таблица 9.2.2

№ п/п	Наименование объекта	Значение
1	Валовый доход (суммарные поступления от аренды всех типов, включая парковку), руб./год без НДС	804 634 478
1.1	В том числе поступления от аренды основных помещений (включая миниофисы), руб./год без НДС	727 198 113
1.2	В том числе поступления от парковки, руб./год без НДС	71 878 200
1.3	В том числе поступления от прочих услуг, руб./год без НДС	5 558 165
2	Поступления от компенсации эксплуатационных расходов, руб./год без НДС	193 818 033
3	Доля доходов в общей структуре от сдачи в аренду основных помещений (=п.1.1/п.1), %	90,4%
4	Доля прочих доходов от функционирования бизнес-центра (=п.1.2+1.3)/п.1), %	9,6%
5	Фактически арендованная основная площадь, кв.м.	21 201,37
6	Средняя ставка аренды по бизнес-центру (без НДС и эксплуатационных расходов), руб./кв.м./год	34 300

Источник информации: анализ, проведенный оценщиком

Прежде чем выбрать соответствующий метод расчета в рамках доходного подхода с учетом действующих договоров аренды, проведем расчет рыночной арендной ставки для оцениваемого бизнес-центра.

9.2.2 Определение ставок арендной платы

Величина арендной ставки рассчитывалась методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок сопоставимых объектов недвижимости, сравнении их с объектами оценки и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и объектами оценки. В результате определяется арендная ставка каждого объекта-аналога, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Скорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Аналогичными считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

Исполнителем были проанализированы предложения об аренде офисных помещений класса А, расположенных в ЦАО г. Москвы, представленные в открытых источниках сети Интернет.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Все объекты – аналоги имеют сопоставимое назначение.
- У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права.
- Все объекты – аналоги сопоставимы по площади и типу объекта.
- Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

В качестве объектов аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости, подбирались аналоги, максимально схожие с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам, а так же с коэффициентом вариации по стоимости 1 кв.м., после внесения всех корректировок, не более 33%.

Для определения стоимости аренды за 1 кв. м в год аналогичных помещений, за основу был произведен расчет стоимости аренды 1 кв. м /год для базового эталона. При этом площадь определена как средняя фактически сданных в аренду помещений в наземных этажах и составляет 815 кв.м.

Определение арендной платы и краткая характеристика объектов-аналогов представлены в следующей таблице.

Расчет арендной ставки объекта недвижимости офисного назначения

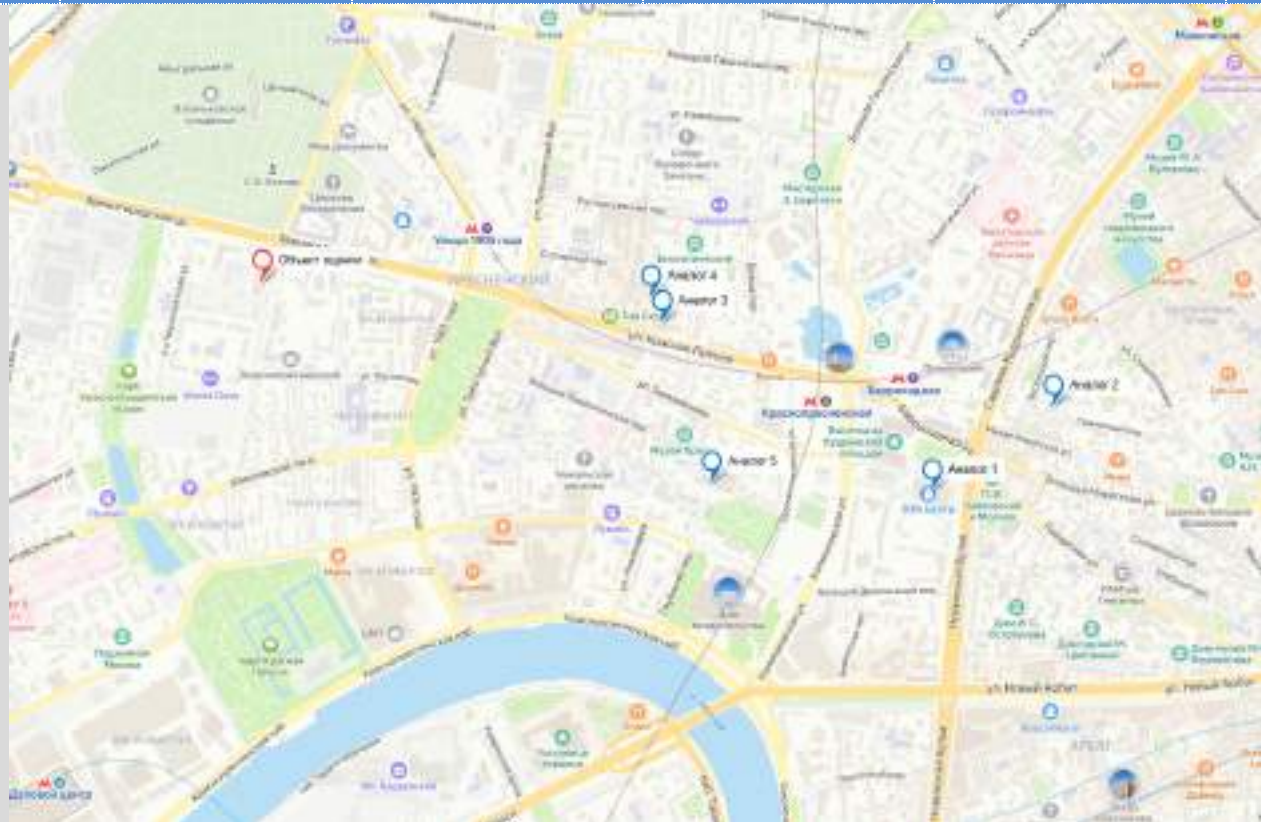
Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	12 ноября 2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное	ПСН/офисное
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, Новинский бул., 31	Москва, Гранатный переулок, 12	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, Столярный пер., 3к4	Москва, пер. Капанова, 3С2
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	СК-БК	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Баррикадная	Баррикадная	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Краснопресненская
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (10 мин. пешком) 10	470 м. (5 мин. пешком) 5	740 м. (7 мин. пешком) 7	520 м (6 мин. пешком) 6	650 м (8 мин. пешком) 8	520 м (5 мин. пешком) 5
Тип линии	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	1 линия второстепенной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства						
Площадь общая, кв. м	815,00	600,00	680,00	283,00	555,30	332,00
Площадь наземного этажа	815,00	600,00	680,00	283,00	555,30	332,00
Тип и класс здания, в котором размещается объект	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж/этажность	2 и выше	8 этаж	3 этаж	12 этаж	2 этаж	7 этаж
Наличие отдельного	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Входа						
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Запрашиваемая арендная ставка, руб.мес. (с НДС)		46 000	50 000	50 000	50 000	46 627
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	-	38 333,33	41 666,67	41 666,67	41 666,67	38 855,83
Состав арендной ставки	Аренда без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы
Источник информации	-	https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/	https://fortexgroup.ru/bc/granatnyy-12/arenda-ofisa/680-1296415/#type=ao%7Cmap=1000	https://www.cian.ru/rent/commercial/319094962/	https://www.cian.ru/rent/commercial/313595434/	https://www.cian.ru/rent/commercial/318426832/
Контактные данные	-	+7 (495) 969-70-97	+7 (926) 011-26-79	+7 931 554-62-07	+7 984 320-03-15	+7 923 071-03-68
Расчет удельной ставки аренды						
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	-	38 333,33	41 666,67	41 666,67	41 666,67	38 855,83
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав						
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Передаваемые права по объекту оценки и аналогам – право аренды, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.</i>					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	38 333,00	41 667,00	41 667,00	41 667,00	38 856,00
Корректировка на условия финансирования						
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов – типичные, влияние данного фактора на величину рыночной стоимости объекта исключено, корректировка не требуется.</i>					
Скорректированная	-	38 333,00	41 667,00	41 667,00	41 667,00	38 856,00

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)						
Корректировка на условия продажи						
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Условия сделки с объектом оценки - рыночные. Предполагается, что на ставки аренды рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект исследования, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между арендатором и собственником не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	38 333,00	41 667,00	41 667,00	41 667,00	38 856,00
Корректировка на состав арендной ставки						
Состав арендной ставки	Аренда без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы
Поправка, руб./кв.м./год	-	-5993,00	-5993,00	-5993,00	-5993,00	-5993,00
Комментарий	В связи с тем, что расчет производится без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, арендные ставки включающие их, требуют очищения.					
	Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.					
	Величина операционных расходов для офисных помещений класса А составляет 10 778 рублей за 1 кв. м в год с учетом НДС.					
	Операционные расходы			Итого, OPEX руб./ кв.м./ год		
	Операционные расходы с учетом НДС 20% в т.ч.			10 778		
Эксплуатационные расходы с учетом НДС 20%			7 191			
Эксплуатационные расходы без учета НДС			5 993			
Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г. – 78 с., стр. 26, таблица 1.6.1. анализ Оценщика						
Таким образом, корректировка на наличие эксплуатационных платежей в арендных ставках аналогов составила 5 993 руб. за 1 кв.м. в год без учета НДС.						
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	32 340,00	35 674,00	35 674,00	35 674,00	32 863,00
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)						
Дата оценки/дата предложения	12 ноября 2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																										
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5																						
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																						
Комментарий	Корректировка на изменение цен во времени не определяется.																											
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	32 340,00	35 674,00	35 674,00	35 674,00	32 863,00																						
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																												
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																						
Поправка	-	-10,68%	-10,68%	-10,68%	-10,68%	-10,68%																						
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:																											
	б) Арендная ставка <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Офисные объекты класса «А»</td><td>10,68</td><td>7,22</td><td>15,95</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «В»</td><td>11,25</td><td>7,68</td><td>16,75</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td><td>14,11</td><td>8,88</td><td>19,69</td></tr><tr><td>Офисные особняки</td><td>12,71</td><td>7,31</td><td>17,10</td></tr></table>						НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	10,68	7,22	15,95	Офисные объекты класса «В»	11,25	7,68	16,75	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69	Офисные особняки	12,71	7,31	17,10
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																									
			ОТ	ДО																								
Офисные объекты класса «А»	10,68	7,22	15,95																									
Офисные объекты класса «В»	11,25	7,68	16,75																									
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69																									
Офисные особняки	12,71	7,31	17,10																									
Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет: при аренде: – 10,68%.																												
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	31 864,00	31 864,00	29 353,00																						
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																												
Тип и класс здания в котором размещается объект	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+																						
Поправка	-	0,00%	0,00%	11,00%	11,00%	11,00%																						
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги при наличии отличия по данному элементу сравнения, требуют введения корректировки на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:																											
	2. Класс объекта <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»</td><td>1,11</td><td>1,05</td><td>1,17</td></tr></table>						НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,17												
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																										
		ОТ	ДО																									
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,11	1,05	1,17																									
Скорректированная	-	28 886,00	31 864,00	35 369,00	35 369,00	32 582,00																						

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)						
Корректировка на тип объекта						
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Ввиду отсутствия отличия, корректировка не вводится					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	35 369,00	35 369,00	32 582,00
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, Новинский бул., 31	Москва, Гранатный переулок, 12	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, Столярный пер., 3к4	Москва, пер. Капанова, 3С2
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	СК-БК	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Баррикадная	Баррикадная	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Краснопресненская
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (10 мин. пешком) 10	470 м. (5 мин. пешком) 5	740 м. (7 мин. пешком) 7	520 м (6 мин. пешком) 6	650 м (8 мин. пешком) 8	520 м (5 мин. пешком) 5
Тип линии	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	Внутриквартально	1 линия второстепенной улицы
Корректировка на месторасположение						
Коэффициент корректировки по выявленному тренду, коэфф.	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30
Поправка на район	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	На фрагменте карты ниже указано месторасположение объекта исследования и аналогов.					

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги										
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5						
												
		Корректировка определяется на основе данных Автоматизированной финансовой оценочной системы АФОС https://www.cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025 Для определения корректировки разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена, сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже. Выбирается ближайшая станция метро и рассчитывается корректировка по формуле: $K_{терр}=I_{оо}+I_{оа}K,$ где $K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро; $I_{оо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки; $I_{оа}$ - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу. Индекс станции метро <table><tr><th>Алфавитный указатель</th><th>Наименование станции</th><th>Индекс станции</th></tr><tr><td></td><td>Улица 1905 года</td><td>3.30</td></tr></table>					Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции		Улица 1905 года	3.30
Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции										
	Улица 1905 года	3.30										

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																																		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5																														
				Баррикадная	3,30																															
				Краснопресненская	3,30																															
Коэффициент корректировки выявленному коэфф. по тренду,	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																														
Поправка расположение относительно метро на	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий	Корректировка определяется на основании издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:																																			
	5. Удаленность от метро* <table><tr><th rowspan="6">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th><th rowspan="2">УДАЛЕННОСТЬ</th><th colspan="4">ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</th></tr><tr><th>до 5 мин</th><th>от 5 до 10 мин</th><th>от 10 до 15 мин</th><th>в транспортной доступности</th></tr><tr><td>до 5 мин</td><td>1,00</td><td>1,11</td><td>1,21</td><td>1,29</td></tr><tr><td>от 5 до 10 мин</td><td>0,90</td><td>1,00</td><td>1,09</td><td>1,17</td></tr><tr><td>от 10 до 15 мин</td><td>0,83</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,07</td></tr><tr><td>в транспортной доступности</td><td>0,77</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>1,00</td></tr></table>						ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,29	от 5 до 10 мин	0,90	1,00	1,09	1,17	от 10 до 15 мин	0,83	0,92	1,00	1,07	в транспортной доступности	0,77	0,86	0,93	1,00
	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ																																	
			до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности																														
		до 5 мин	1,00	1,11	1,21	1,29																														
от 5 до 10 мин		0,90	1,00	1,09	1,17																															
от 10 до 15 мин		0,83	0,92	1,00	1,07																															
в транспортной доступности		0,77	0,86	0,93	1,00																															
Коэффициент, характеризующий расположение относительно автодорог	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00																														
Поправка на тип линии	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий	Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. тренд зависимости от расположения относительно красной линии для бизнес-центров не выявлен. Корректировка не вводится.																																			
Поправка на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	35 369,00	35 369,00	32 582,00																														
Корректировки на физические характеристики																																				
Корректировка на площадь																																				
Площадь общая, кв. м	815,00	600,00	680,00	283,00	555,30	332,00																														

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																																		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5																														
Поправка	-	0,00%	0,00%	-11,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на величину арендной ставки в издании Справочника коэффицентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025г. Данные представлены на рисунке ниже:</i>																																			
	б) Арендная ставка <table><tr><th rowspan="6">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th><th rowspan="2">ПЛОЩАДЬ, КВ. М</th><th colspan="4">ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ</th></tr><tr><th><100</th><th>100–300</th><th>300–1000</th><th>1000 и более</th></tr><tr><td><100</td><td>1,00</td><td>1,15</td><td>1,29</td><td>1,44</td></tr><tr><td>100–300</td><td>0,87</td><td>1,00</td><td>1,12</td><td>1,25</td></tr><tr><td>300–1000</td><td>0,75</td><td>0,89</td><td>1,00</td><td>1,12</td></tr><tr><td>1000 и более</td><td>0,69</td><td>0,80</td><td>0,89</td><td>1,00</td></tr></table> Используйте для обоснования значения «над единицей» – они верные, а поправки считайте как 1/«значение над единицей».						ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				<100	100–300	300–1000	1000 и более	<100	1,00	1,15	1,29	1,44	100–300	0,87	1,00	1,12	1,25	300–1000	0,75	0,89	1,00	1,12	1000 и более	0,69	0,80	0,89	1,00
	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																	
<100			100–300	300–1000	1000 и более																															
<100		1,00	1,15	1,29	1,44																															
100–300		0,87	1,00	1,12	1,25																															
300–1000		0,75	0,89	1,00	1,12																															
1000 и более		0,69	0,80	0,89	1,00																															
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	31 478,00	35 369,00	32 582,00																														
Корректировка на этаж/этажность																																				
Этаж/этажность	2 и выше	8 этаж	3 этаж	12 этаж	2 этаж	7 этаж																														
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий	<i>Корректировка не вводится, на основании данных издания Справочника коэффицентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г., поскольку все аналоги расположены в надземных этажах. Данные представлены на рисунке ниже:</i>																																			
	7. Этаж расположения <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>от</th><th>до</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале</td><td>1,18</td><td>1,10</td><td>1,25</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже</td><td>1,07</td><td>1,05</td><td>1,09</td></tr></table>						НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		от	до	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,18	1,10	1,25	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09												
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																																	
от			до																																	
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,18	1,10	1,25																																	
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15																																	
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09																																	
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	31 478,00	35 369,00	32 582,00																														
Корректировка на наличие отдельного входа																																				

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом состоянии, корректировка не требуется.					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	31 478,00	35 369,00	32 582,00
Корректировка на физическое состояние						
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом физическом (техническом) состоянии, корректировка не требуется.					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	31 478,00	35 369,00	32 582,00
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировочный коэффициент	1	1	1	1	1	1
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое состояние отделки внутренних помещений. Корректировка не вводится.					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	31 478,00	35 369,00	32 582,00
Корректировка на наличие организованной парковки						
Тип парковки	Организованная, платная	Организованная, платная	Организованная, платная	Организованная, платная	Организованная, платная	Организованная, платная
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному элементу, корректировка не требуется.					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	28 886,00	31 864,00	31 478,00	35 369,00	32 582,00
Коэффициент вариации	7,27%					
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперт счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле: $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;					

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		<i>х - среднеарифметическое значение разброса значений.</i> <i>В статистике принято, что, если коэффициент вариации:</i> - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, <i>Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.</i> <i>Поскольку выборка является однородной, а вариация является незначительной, считаем возможным удельную ставку аренды определить как среднюю скорректированных стоимостей.</i>				
Сумма модулей корректировок по аналогам, %	-	10,68%	10,68%	32,68%	21,68%	21,68%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	9,363296	9,363296	3,059976	4,612546	4,612546
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		31,011660				
Удельный вес аналога, %	-	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	5 777,20	6 372,80	6 295,60	7 073,80	6 516,40
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	32 036,00					

Источник: расчеты Оценщика

По данным проведенного расчета интервал удельных ставок для помещений оцениваемого здания находится в диапазоне от 28862 руб./кв.м./год до 35 369 руб./кв.м./год (без учета НДС).

Фактическая средняя ставка аренды по оцениваемому бизнес-центру (без НДС и эксплуатационных расходов) составляет 34 300 руб./кв.м./год, что соответствует рыночному интервалу.

Таким образом, считаем целесообразным дальнейшие расчеты вести исходя из фактических данных по заключенным договорам аренды.

Считаем целесообразным применить метод капитализации дохода, что связано с полной загрузкой объекта оценки, помещения не требуют срочных капиталовложений для осуществления их эксплуатации, текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в будущем стабильный доход.

9.2.3 Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации дохода

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{Rk} \quad \text{или} \quad C = \frac{ЧОД}{KK}, \text{ где}$$

C – стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

KK – коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Так как в основе метода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом в оценке является четкое определение и классификация выгод от владения объектом недвижимости.

Считается, что выгода от владения недвижимостью включает право получать регулярные доходы во время владения (операционные доходы) неограниченное время.

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный (действительный) валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = MR \times S,$$

где PGI – потенциальный валовой доход;

MR – ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта, арендопригодная, количество машиномест и т.д.).

Для расчета ПВД используется информация о фактически сдаваемых помещениях.

Действительный (эффективный) валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L), прочих доходов по формуле (MI):

$$EGI = PGI - V \& L + MI.$$

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади. *Потери при сборе арендной платы* рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недозагрузки производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;
 D_n - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);
 T_c - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;
 N_a - число арендных периодов в году.

Заполняемость оцениваемого бизнес-центра составляет 100% на текущий момент, ввиду наличия действующих договоров аренды. Однако, не следует исключать возможность досрочного расторжения договоров и необходимость поиска новых арендаторов.

Поскольку средняя ставка по бизнес-центру соответствует рыночному диапазону, то в случае необходимости поиска новых арендаторов, арендная ставка останется неизменной. Т.о. считаем необходимым учесть недозагрузку для объектов офисного назначения класса А, которая составляет по данным анализа рынка 5,4% (см. таблицу 7.3.1).

Поскольку все сопутствующие доходы (парковки, рекламные стенды, банкоматы и проч.) в том числе зависят от заполняемости бизнес-центра, для них применяется аналогичная величина недозагрузки.

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов, и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Они подразделяются на условно-постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, плата за землю), и условно-переменные, зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, тепла, воды, телефонов и др.), а также расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение).

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

Оценщиком определены чистые арендные ставки (без учета операционных расходов), по действующим договорам аренды происходит полное возмещение операционных расходов, таким образом, уменьшение величины денежных потоков на величину ОР не требуется, за исключением резерва на замещение, который не формируется собственником.

Согласно представленным данным общая сумма возмещаемых операционных расходов составляет 193 818 033 руб./год (без учета НДС), что соответствует 24,09% валового дохода бизнес-центра. Согласно данным исследования «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание». ABN Group, 2025 - это ближе к верхней границе диапазона величины операционных расходов офисных объектов класса А.

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,75	17,16	24,71
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,20	16,52	23,15
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	30,12	17,70	34,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,21	16,12	24,05

На этом основании считаем целесообразным провести расчет резерва на замещение с использованием справочных данных указанного справочника:

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

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

Величина резерва на замещение составит 3% от валового дохода (= 12% РЗ в составе ОР 24,71%).

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (вложенные средства, или первоначальные инвестиции) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Согласно проведенному анализу рынка, ставка капитализации для объекта оценки принята по данным исследования – см. таблицу 7.3.2, и составляет 11,5%.

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 9.2.4

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (методом прямой капитализации)

№ п/п	Наименование показателя	Обоснование расчетов	Единицы измерения	Значение
1	Валовый доход (суммарные поступления от аренды всех типов, включая парковку), без НДС		руб./год	804 634 478
2	Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Анализ рынка – табл. 7.3.1	%	5,40%
3	Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, без НДС	= стр. 1 × стр. 2	руб./год	43 450 262
4	Действительный валовой доход (ЭВД), без НДС	ПВД - потери от недозагрузки	руб./год	761 184 216
5	Расходы на замещение, без НДС		%	3,00%
6		= стр. 1 × стр. 5	руб./год	24 139 034
7	Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI)), без НДС	= стр. 4 – стр. 6	руб./год	737 045 182
8	Ставка капитализации	Анализ рынка – табл. 7.3.2	%	11,5%
9	Стоимость единого объекта недвижимости, без НДС	= стр. 7 / стр. 8	руб.	6 409 088 400

Источник информации: расчеты Оценщика

9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Ниже приведены результаты расчета стоимости, полученные разными подходами к оценке.

Таблица 9.3.1

Наименование	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. (без НДС)	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (без НДС)	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (без НДС)
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13.	не применялся	6 197 405 300,00	6 409 088 400,00

Ниже проведено согласование результатов, полученных разными подходами для объекта недвижимости.

Суть согласования результатов состоит в том, чтобы стоимости, полученные в результате рассмотрения объекта оценки с различных позиций (соответствующих подходам) были сведены в одну, итоговую рыночную стоимость. Вопрос о том, каким образом осуществляется данное сведение, относится к субъективному мнению оценщика.

Но все же каким бы оно ни было в части методологии получения итоговой величины стоимости, общий принцип для согласования результатов один: при анализе полученных величин наибольший вес должна иметь величина стоимости, полученная тем из подходов, который наилучшим образом отвечает целям оценки и отражает все возможные факторы, имеющие влияние на стоимости объекта оценки.

Проблемой в этой связи является разрыв, получаемый при определении стоимости сравнительным и доходным подходом.

Он может быть связан с тем, что для каждого сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для некоторых сегментов развитие рынков продажи и аренды недвижимости может идти практически синхронно, а для некоторых могут наблюдаться значительные асимметрии.

Примером такой асимметрии может служить ситуация на некоторых локальных рынках, когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств для того, чтобы приобретать объекты коммерческой недвижимости, а собственники по определенным причинам заинтересованы в ее продаже. В данном случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке, собственники массово сдают ее в аренду по низкой цене, имея таким образом хоть какой-то доход и тем самым «обваливая» рынок аренды.

Именно в таких обстоятельствах, проводя расчеты доходным и сравнительным подходом, оценщик отчетливо видит разницу между рынком аренды и рынком продажи коммерческой недвижимости. В свою очередь эта разница в числовом выражении заключается в существенном разрыве между результатами подходов (в пользу сравнительного). В этом случае резонно возникает вопрос: какому из подходов следует отдать больший вес, определяя итоговую величину стоимости?

Безусловно, на сегодняшний день существуют методики согласования полученных величин, которые базируются на том, что результат, полученный каждым из подходов, проверяется на актуальность на основании соответствия неким критериям. Но вероятнее всего, что самым главным критерием при формировании итогового результата является предполагаемое использование результатов оценки.

Это связано с тем, что величина стоимости должна в обязательном порядке отражать актуальные тенденции рынка. А это в самом общем виде означает, что, определяя рыночную стоимость объекта коммерческой недвижимости, для которого планируется продажа, (в описанных выше обстоятельствах) не следует в согласовании результатов отдавать предпочтение доходному подходу.

В случае же с наличием равномерно развитых рынков продажи и аренды коммерческой недвижимости, подобные сложности возникать не должны, поскольку корректно сформированные выборки, как правило, в результате дают разрыв между подходами, не превышающий 10%, а иногда и значительно ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился 2-мя подходами: сравнительный и доходный. Далее проводится согласование результатов оценки объекта оценки.

При проведении согласования оценщик учитывает предполагаемое использование результатов оценки – сделка купли-продажи.

Описание процедуры согласования

Итоговая стоимость определена как средневзвешенная величина. Вес каждого результата определялся с учетом его достоверности по следующим критериям:

- Достоверность и полнота исходной информации;
- Допущения, принятые в расчетах;
- Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка;
- Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта.

Оценщик считает, что указанные критерии примерно равны по значимости при оценке достоверности и точности результата, а потому какие-либо приоритеты указанным факторам не присваивались (факторы приняты как равноценные).

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Сравнительный подход, является наиболее предпочтительным при определении рыночной стоимости Объектов оценки, поскольку наиболее полно отражает конъюнктуру рынка и мотивацию его участников.

2. Доходный подход способен учитывать реальную доходность Объектов оценки, что также важно для целей и задач настоящей оценки.

С учетом вышеизложенного, в таблице ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 9.3.2.

Показатели	Подход		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность и полнота исходной информации	-	50	50
Допущения, принятые в расчетах	-	50	50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	50	50
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	50	50
Итого		50	50

Обоснованная рыночная стоимость объектов оценки (V, руб.) определяется по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3,$$

где

V1, V2 и V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2 и Q3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Величины рыночной стоимости объекта оценки, полученная при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице 9.3.3.

Таблица 9.3.3

Наименование	Значение, руб. (без НДС)		Справедливая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход		
Удельный вес подхода	0,5	0,5		
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13.	6 197 405 300	6 409 088 400	6 303 250 000	7 563 900 000

Источник: расчеты Оценщика

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная и справедливая стоимость объекта недвижимого имущества по состоянию на 12 ноября 2025 года, составляют:

Таблица 10.1

Наименование	Рыночная стоимость (включает НДС), руб.	Справедливая стоимость (не включает НДС), руб.
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13	7 563 900 000 (Семь миллиардов пятьсот шестьдесят три миллиона девятьсот тысяч рублей)	6 303 250 000 (Шесть миллиардов триста три миллиона двести пятьдесят тысяч рублей)

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

11.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями действительными на дату оценки);
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611);
5. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
6. Международные стандарты оценки МСО 2022, утв. Советом по международным стандартам оценки (МСО);
7. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

11.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Internet–ресурсы;
2. «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 8-е издание, подготовленное ABN-GROUP, г. Москва, 2025 г.;
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Полная версия», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2024 г.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия.", под ред. Лейфера Л.А., Н.-Новгород, 2024 г.;
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г
6. <https://statrielt.ru/>.

11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

12.1 ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

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

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Справедливая стоимость (согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно

затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

тел./факс: 8 (800) 500-61-81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 023476-1 от «02» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 023477-2 от «02» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

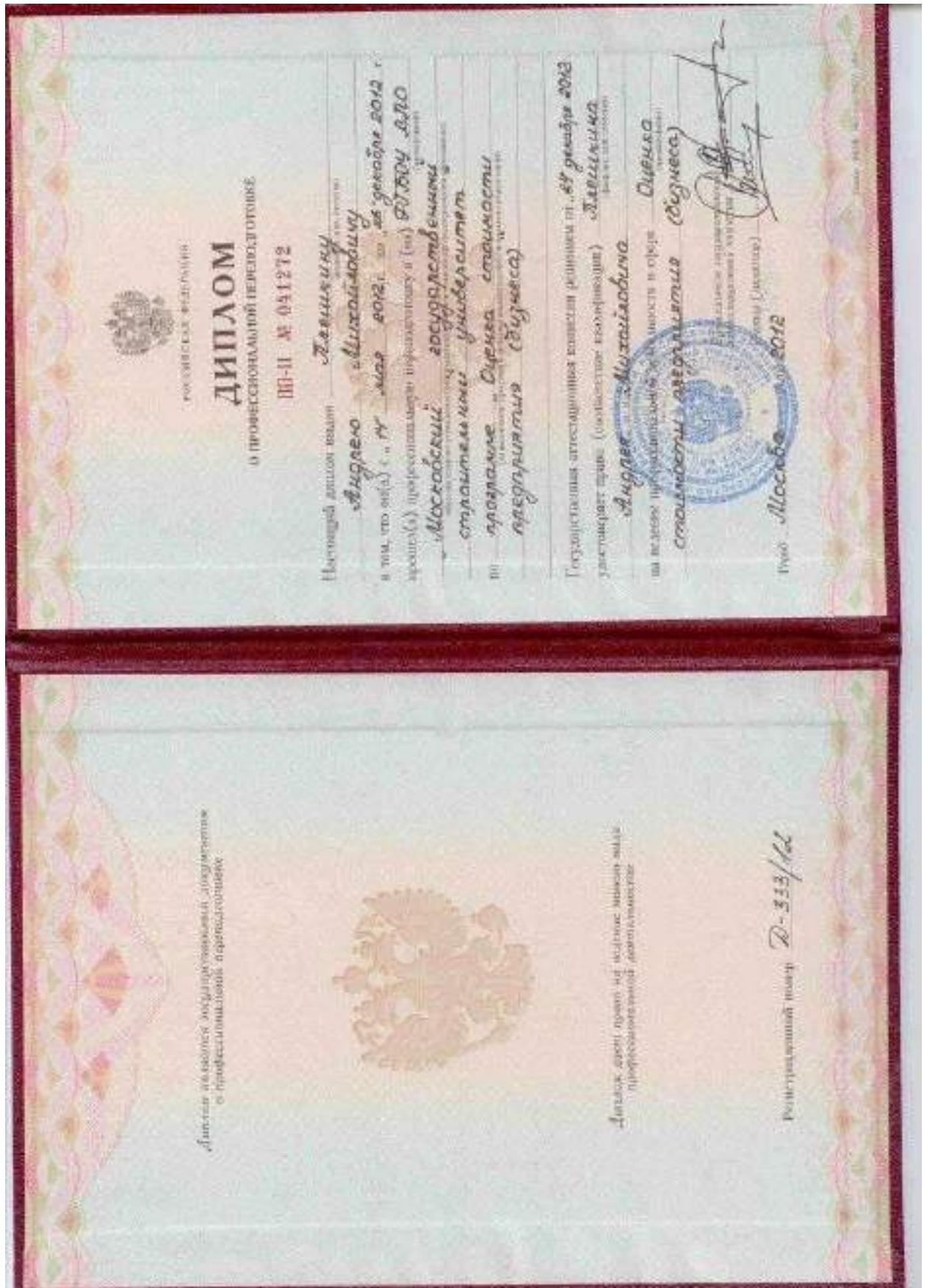
Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» декабря 2023 г.

Дата составления выписки «14» декабря 2023 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



И.В. Мазасв





	- для прилюдного возмещения через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территории, подпадающей под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: различные убытки, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям): целесообразные расходы. Выгодоприобретатели по предварительному выполнению обязательств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению и судебным органам дел по предположительным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по увеличению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щапова, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день отчисления средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимаются территории, на которой осуществляется страховая деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Средстве»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, в том числе иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом оговорено, что возмещение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установленные размеры возмещения вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно касаются застрахованных Страхователем, контролируются или управляют им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми (им) Страхователь заключил гражданский договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (ям)) информации об исполнении Страховщиком или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информации об уплате и размерах страховой премии (страховых взносов), размерах страховой премии, о возмещении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страхового случая, выплате страхового возмещения и другую информацию отклонение к заключенному Договору информации. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажном, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Плещин Олег Владимирович, Тел. +7 495 788 0999, доб. 5436, info@alfastroy.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Плещин Андрей Михайлович. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности владельца; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 09.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» - Плещин Олег Владимирович, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 29 июля 2022 г. Договор (Письменное соглашение) № 004/97 от 09.11.2015г. № 004/97 от 09.11.2015г.

ПОЛИС №0991R/776/51238/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51238/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 4070181090130000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Плешкин Андрей Михайлович	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» регионального центра корпоративного обслуживания клиентов (Дирекция страхования ответственности) Иван Владимировича, действующего на основании доверенности № 84/0224 от 28 июля 2022 г.	

ДОГОВОР № 0991R/776/51243/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ															
г. Москва		25.12.2024 г.															
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосвязанные стороны по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеет положение настоящего Договора.																	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 77/3056834, КПП 772501001) 115280, г. Москва, вост. пер. муссициальный округ Даниловский, пр-т Лихачев, д. 15, пом. 2/5 р/с 40701610001309003035 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301010101090000000980, БИК 044525693.																
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107003, город Москва, Малая Савиновская ул., д. 9 стр. 3, пом. 4, КОМ. 404/01/001 ИНН 7702018460 / КПП 771801001																
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 06 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000,00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000,00 (Один миллион один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению убытков в двух раскладах Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 50% от страховой суммы.																
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).																
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 480 000,00 руб. (Четыреста восемьдесят тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю частями в следующем порядке: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th><th>Сумма, руб.</th><th>Оплачивается в срок до:</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>28 декабря 2024 г.</td></tr> <tr> <td>2</td><td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>31 марта 2025 г.</td></tr> <tr> <td>3</td><td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 июня 2025 г.</td></tr> <tr> <td>4</td><td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td><td>30 сентября 2025 г.</td></tr> </tbody> </table> Стороны договорились, что оплата или неполная оплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является нарушением, если Страхователь не оплатит от настоящего Договора в соответствии со ст.356 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 06 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии. Без дополнительного уведомления от кого-либо из сторон Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора осуществлен наступивший период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящим Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.		Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2024 г.	2	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2025 г.	3	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2025 г.	4	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2025 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:															
1	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2024 г.															
2	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2025 г.															
3	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2025 г.															
4	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2025 г.															
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоправные законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, возникающие с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинения которого застрахован по договору страхования.																
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензий (исков, требований) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившая в силу решение суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеются данные, позволяющие установить причинно-следственную связь между действиями / бездействиями Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, в возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, оспаривается пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователем с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно) и/или на последне 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинения которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью оплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или возместить размер возмещения.																
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудники Страхователя признаются оценщиками – физическими лицами, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 125-ФЗ «Об оценочной																

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а именно того: Не приносе обстоятельств события не является страховым случаем и не покрывается требованием (претензией, иском), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем); • издержанные расходы по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по изданию в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подпадает под вред); • расходы по увеличению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с задоволенным требованием (указом, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь основание для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soed@alfastroy.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая провести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="534 757 1037 884"> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, не в любом случае, не более 30 (тридцати) дней.</td></tr> </table> Дни выплаты Страхового возмещения считаются днями списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, не в любом случае, не более 30 (тридцати) дней.
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, не в любом случае, не более 30 (тридцати) дней.								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой могут быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, иски или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) взысканные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возмещение у Страхователя (лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установленные размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Куликов Ольга Владимировна, Тел. +7 495 7880988, доб. 5436, kushnikov@alfastroy.ru. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" и.п.д. (индивидуальный предприниматель) Куликов Алексей Викторович	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" и.п.д. (индивидуальный предприниматель) Куликов Алексей Викторович								

ПОЛИС № 0991R/776/51243/24		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		23.12.2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51243/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, Ангарск, микрорайон Деметровский, пр-кт Ленинский, д. 15, пом. 2/15 ИНН 7713056534, КПП 772501001 р/с 40701810901300000035 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525933		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, город Москва, Малая Семеновская ул., д. 5 стр. 3, пом. 303А, кв. 2 ИФН 7702019469 / КПП 771801001		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000,00 руб. (два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению <u>убытков и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с безраздельного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"		СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
а лице Генерального директора (подпись) Викторова, Алексей Викторович , действующего на основании		а лице Руководителя Блока "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Коллективный блок) Варламова, Наталья Владимировна , действующего на основании	
			
		Договор Протокол № 0991R/776/5004529-01 Менеджер по договору: Букина Ольга Владимировна, Тел.: +7 495 7800903, fax: 8779943, kushnir@alfast.ru	

Объекты-аналоги, используемые в расчетах для сравнительного подхода
Аналог №1



ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

A screenshot of the Google Maps interface. The top left shows the address "F. Мухомов, ул. Царя Александра, 11". Below the address bar are icons for various map features. A red location pin is placed on a street intersection. The main map area shows a detailed street view of a city intersection with a red location pin. The map is zoomed in, showing buildings, roads, and greenery. A red location pin is placed on a street intersection. The map is zoomed in, showing buildings, roads, and greenery.

Назначение	Этаж	Площадь
Общественно-деловая	Бункер	
Дом	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-	

144-00000

Journal: 41-431.indd 4 Deployment: 11/1/2011

Downloaded from <http://ajphaphysoc.org/> at University of California, San Diego on June 11, 2015

© 1999 Blackwell Science Ltd

 Vineya Winery MADA.ae @VineyaWinery

Useful links, contact:

[illegible]

Наименование	Описание	Единица измерения	Масштаб
Автоматизация	Матрица	Процент выполнения	Масштаб
Система управления	УЧД	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	2-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	3-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	4-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	5-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	6-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	7-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	8-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	9-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения
Система	10-й уровень	Процент выполнения	Процент выполнения

Прохоров Алексей Сергеевич, по адресу: Москва, Пресненский, 2-4 Звенигородский ул. 15/104/1



ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

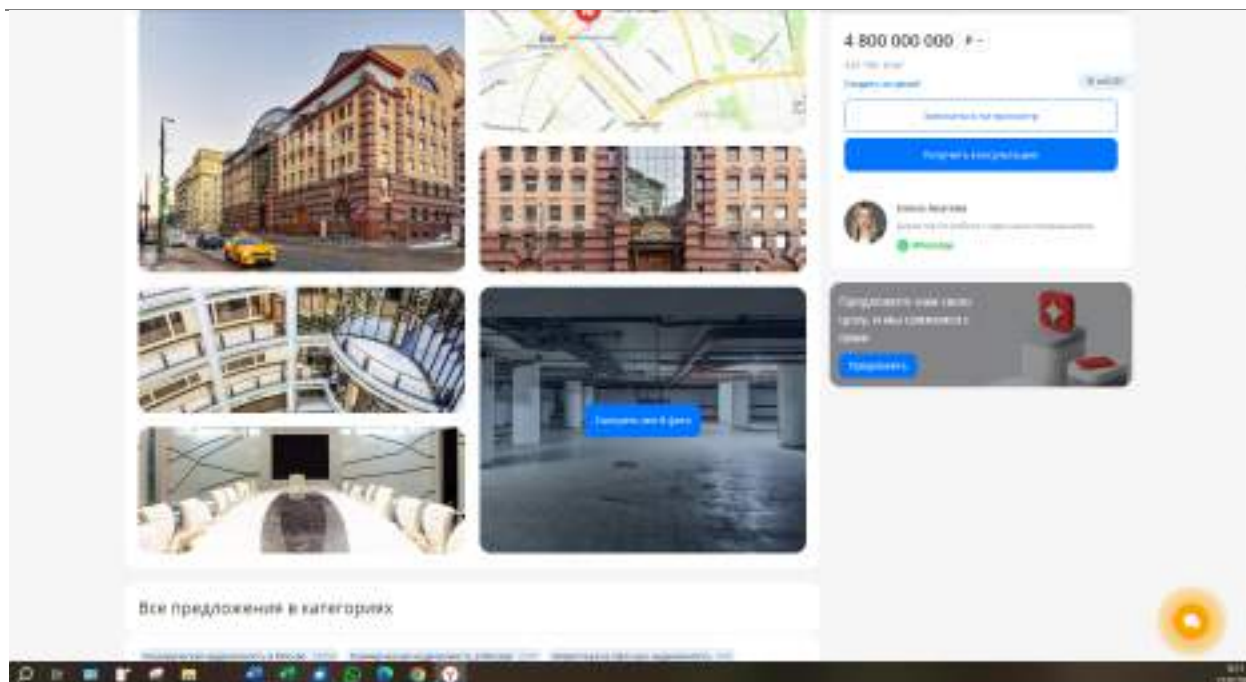


Площадь продаваемая уточнена по данным Росреестра (незначительная часть помещений принадлежит третьим лицам).

Характеристика здания:

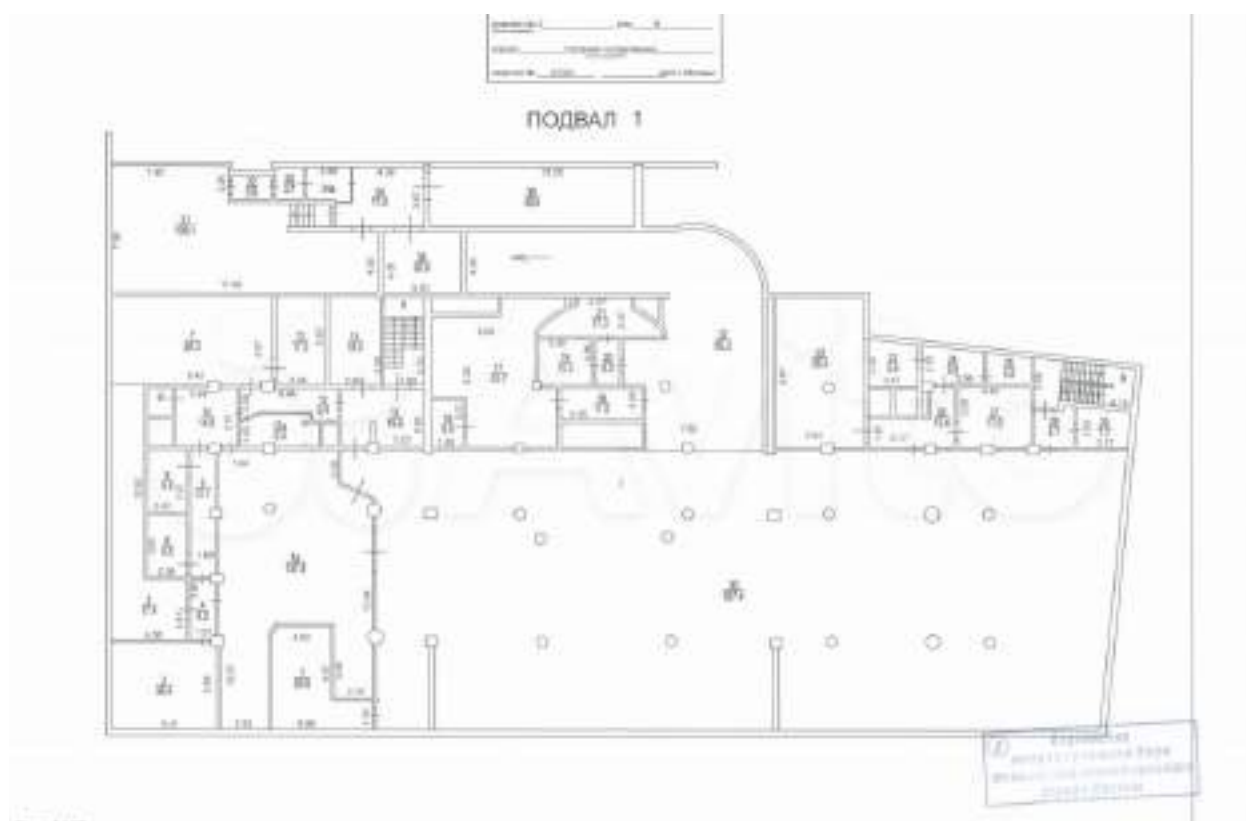






<https://kf.expert/office/pomeschenie/lesnaya-6-os5261?ysclid=md4fhi7uuk464836444>

Планировка и площадь подвального этажа:



<https://gladston.ru/57190/>



Аналог №4

Гladston
Коммерческая недвижимость

Продажа офиса БЦ на Саввинской



Москва, Большой Саввинский переулок, 12с16

Площадь по планировке: 47 000,000 кв.м. (включая площадь под парковкой, площадью под парковкой и площадью под парковкой)

47 000 000 000 ₽
263 800 ₽

Получить консультацию

Взнос за просмотр

Смотреть на фото

Объект

Этаж	10-й
Тип здания	Бизнес-центр
Площадь	47 000 кв.м.
Площадь офиса	47 000 кв.м.
Тип объекта	Бизнес-центр
Этаж	10
Всего этажей в здании	10

Информация об объекте

Состояние объекта	Собственность
Полное наименование	Оффисный
Правовая форма	Закрытое общество
Вид собственности	Полная собственность

Коммерческие условия

Цена	47 000 000 000 ₽
Этаж	263 800 ₽
Тип собственности	Бизнес-центр

Описание объекта

Предлагается торговое здание с земельным участком на Саввинской набережной. Современное офисное здание расположено в престижном районе Москвы. Здание является объектом выбора для компаний, желающих разместить свой бизнес в центре Москвы.

Бизнес-центр построен в 2009 году. В здании 10 этажей и два подземных паркинга на 177 машино-мест. Высокий класс обслуживания обеспечивает высокие показатели эффективности размещения и эффективный рабочий день на Сав.

Характеристики:

- общая площадь здания 47 000 кв.м.
- площадь офиса 47 000 кв.м.
- площадь земельного участка 3 025 кв.м.
- в здании 10 этажей, подземный и наземный паркинг
- подземный паркинг на 177 машино-мест
- 5 лифтов, прямой доступ в торговлю
- с охраной

<https://gladston.ru/57044/>

Аналог №5

Хитовый офис Москва, Улица Удальцова, 1А #41503 — Gladston

Входные — Аренда — Продажа

Gladston
Коммерческая недвижимость

+7 495 230-28-26

Продажа офиса Бизнес-центр «Удальцова Плаза»




1 / 3

2 850 000 000 ₽
252 859 ₽

Москва, Улица Удальцова, 1А



Объект

Эт	2004
Эксплуатация	Свободна
Площадь	1010,00
Площадь лобов	1033,00
Пол/облицовка	Бетон/плитка
Видео охрана	е
Отоп	Г/В
Воздух-кондиционирование	е
Наличие лифта	

Информация об объекте

Состояние объекта	Безопасно стандартная офисная планировка
Планировка	Свободная
Коммунальные	Счетчики водоснабжения/отопления/канализации
Ворота	45 Пропускных/2 Моторизованных
КПП	Служебный проезд

Коммерческие условия

За все	2 850 000 000 ₽
За м²	252 859 ₽



Аналог №2

Аренда офиса 680 м²

Москва, Гринейтский переулок, 11
• Выходит на МТЦ • 3 этаж

2 833 300 Р
10 000 руб/кв.м
0 руб/мес НДС

+7 (925) 011-26-79

Прямая аренда от собственника
Объемная информация! Подробно о всех нюансах аренды и условиях аренды

Получить информацию

Описание

Площадь: 680 м²
Готово к въезду

Кабинетная 3

Описание

Сдается в аренду аренда офисного помещения площадью 680 кв.м. в бизнес-центре «Гринейт» на 3 этаже. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

Москва, ЛДЦ, Гринейтский переулок, 11

Кабинетное помещение в бизнес-центре «Гринейт» на 3 этаже. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

Офисное помещение 30

Офисное помещение, готовое к работе и аренде. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

Для более подробной информации и просмотра фото:

1. Мы готовы предоставить вам все необходимые документы и информацию о помещении. Вы можете ознакомиться с информацией о помещении и аренде.

2. Офисное помещение готово к работе и аренде. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

3. Мы готовы предоставить вам все необходимые документы и информацию о помещении. Вы можете ознакомиться с информацией о помещении и аренде.

4. Офисное помещение готово к работе и аренде. В здании есть все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, лифты, охрана, парковка.

5. Мы готовы предоставить вам все необходимые документы и информацию о помещении. Вы можете ознакомиться с информацией о помещении и аренде.

Коммерческие условия

Площадь	Стоимость аренды	Коммунальные услуги
680 м²	2 833 300 Р	10 000 Р/мес
Кабинетная	3	0 руб/мес

О бизнес-центре

Наименование	Площадь	Стоимость
Кабинетная	680 м²	2 833 300 Р
Офисное	30 м²	10 000 Р/мес

Расположение

<https://fortexgroup.ru/bc/granatnyy-12/arenda-ofisa/680-1296415/#type=ao%7Cmap=1000>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/313595434/>





12.4 ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ст. Бюльвар Титовский, д. 15)
информационный ресурс: rosreestr.ru

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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов - 4	Всего листов выписки - 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер	77-01-0094038-1133		
Номер кадастрового квартала	77-01-0094038		
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 796/20, Кадастровый номер 77-01-0004038-1038, Условный номер 73-77-12/003/2011-047		
Адрес	Российская Федерация, город Москва, ин тер г муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Михоова, дом 13		
Площадь, кв2	33368		
Назначение	Нежилое		
Назначение	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	12, в том числе подземных 3		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2011		
Год завершения строительства	2011		
Кадастровая стоимость, руб.	3982469172.96		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77-01-0094038-6		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	77-01-0094038-1492		
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 здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтенные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		

подпись начальника службы



ИННОВАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Лист № 2			
Лист № 2 раздела 1			
Всего листов раздела 1: 2			
Всего разделов: 4			
Всего листов выписки: 28			
12.11.2024г.			
Кадастровый номер:		77:01/0094038.1/131	
Получатель выписки:		Мордавичев Андрей Анатольевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОГРЕССИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЦЕНТ", 7723594775	

		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УПРАВЛЯЮЩИМ ПОДРАЗДЕЛОМ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЛЕКАТОРИИ Информация: +7 (495) 302-10-10		

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

Здание																												
вид объекта недвижимости																												
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13																											
Всего разделов: 4																												
Всего листов выписки: 28																												
12.11.2025г.																												
Кадастровый номер:	77-01-0004038-3133																											
1	<table border="1"> <tr> <td>Привлечь (привлечен)</td> <td>1.1</td> <td>Владельцем инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИФ-Рентит», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Привлечь (привлечен)	1.1	Владельцем инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИФ-Рентит», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																					
Привлечь (привлечен)	1.1	Владельцем инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИФ-Рентит», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев																										
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																										
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность 77-01-0004038-3133-77-051/2025-98 12.11.2025 19:55:18</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-01-0004038-3133-77-051/2025-98 12.11.2025 19:55:18																								
Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-01-0004038-3133-77-051/2025-98 12.11.2025 19:55:18																										
4	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>4.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют																								
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют																										
5	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td></td> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>17.01.2024 11:05:57</td> </tr> <tr> <td></td> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77-01-0004038-3133-77-051/2024-59</td> </tr> <tr> <td></td> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 22.11.2023 3 года</td> </tr> <tr> <td></td> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО 1440", ИНН: 7707446530</td> </tr> <tr> <td></td> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td></td> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СП-Б/27, выдан 22.11.2023, дата государственной регистрации: 17.01.2024, номер государственной регистрации: 77-01-0004038-3133-77-051/2024-60</td> </tr> <tr> <td></td> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			5.1	вид:	Аренда		дата государственной регистрации:	17.01.2024 11:05:57		номер государственной регистрации:	77-01-0004038-3133-77-051/2024-59		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.11.2023 3 года		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО 1440", ИНН: 7707446530		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СП-Б/27, выдан 22.11.2023, дата государственной регистрации: 17.01.2024, номер государственной регистрации: 77-01-0004038-3133-77-051/2024-60		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости																												
5.1	вид:	Аренда																										
	дата государственной регистрации:	17.01.2024 11:05:57																										
	номер государственной регистрации:	77-01-0004038-3133-77-051/2024-59																										
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.11.2023 3 года																										
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО 1440", ИНН: 7707446530																										
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																										
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СП-Б/27, выдан 22.11.2023, дата государственной регистрации: 17.01.2024, номер государственной регистрации: 77-01-0004038-3133-77-051/2024-60																										
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																										
ПОСЛЕД. ПОДПИСАНИЕ ДОКУМЕНТА		ПОДПИСЬ, ФИО																										
																												

Лист № 4			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 38
12.11.2024г.			
Кадастровый номер:		77:01:0094038:3133	
	сведения об управлении залогом по договору управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2023 11:39:33	
	номер государственной регистрации:	77:01:0094038:3133-77/051/2023-56	
	срок, на который установлены ограничения прав в обременении объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2023 на 3 года	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в обременении объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БКСФД 1440", ИНН: 7707446530	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Б/35, выдан 14.09.2023, дата государственной регистрации: 19.12.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2023-57	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом по договору управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	07.12.2023 11:37:34	
	номер государственной регистрации:	77:01:0094038:3133-77/051/2023-52	
ПОСЛЕДНЕЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
		Инициалы, фамилия	

Лист 5			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер:		77:01:0094038:3133	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.10.2023 по истечению 3 (трех) лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БКСФО 1440", ИНН: 7707446530	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Б/20, выдан 06.10.2023, дата государственной регистрации: 07.12.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77:051/2023-53	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении ипотечным и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрируемую запись об ипотеке:		
	5.4 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.08.2019 12:55:48	
	номер государственной регистрации:	77:01:0094038:3133-77:011/2019-53	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.08.2019 по 31.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА", ИНН: 7724426750	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № 0000000013019РВЦ0002/ДА/СН-ФЦК/25, выдан 01.07.2019, дата государственной регистрации: 26.08.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77:011/2019-32	
ПОСЛЕДНИЙ НЕИЗМЕНЕННЫЙ ДАТАС		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: ИСЛАМОВА ИРЖАМОВНА Место: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА ИЛИ АРЕНДЫ Телефон: +7 (495) 302 10 10 10 10	
		Инициалы, фамилия	

Лист 6			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер		77:01-0094038-3133	
		Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения от 01.07.2019г. №000000L213920P060002/ДА/СН-ФДК/05, № 1, выдан 16.12.2020г. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 000000L213920P060002/ДА/СН-ФДК/05 от 01.07.2019г., № 2, выдан 07.06.2025, дата государственной регистрации: 13.07.2023, номер государственной регистрации: 77:01-0004038-3133-77:060/2023-30 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №000000L213920P060002/ДА/СН-ФДК/05 от 01.07.2019 г., № 3, выдан 28.12.2024, дата государственной регистрации: 20.02.2025, номер государственной регистрации: 77:01-0004038-3133-77:060/2025-83 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №000000L213920P060002/ДА/СН-ФДК/05 от 01.07.2019 г., № 4, выдан 29.01.2025, дата государственной регистрации: 25.02.2025, номер государственной регистрации: 77:01-0004038-3133-77:060/2025-86	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивая права без необходимости в силу закона состава третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об утрате залога по договору утраты залога, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной акцидной или электронно-акцидной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	07.11.2016 16:43:42	
	номер государственной регистрации:	77:77:011-77:011/004/2016-2476/2	
	срок, на который установлены ограничения прав в обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2016 по 31.12.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ", ИНН: 7726-086023	

ПОСЛЕДНИЙ ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД Инициал: ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ Действителен с 14.08.2023 по 14.11.2028	Инициалы, фамилия
---------------------------------	--	-------------------

Лист 7			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер		77:01/0094038.3133	
сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица, основанные государственной регистрации:		данные отсутствуют	
		Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-НПФ/08, выдан 19.09.2016, дата государственной регистрации: 07.11.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011.004/2016-2476/3 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016 г. № 1, выдан 25.11.2016, дата государственной регистрации: 15.12.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011.005/2016-1043/1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 30.11.2018, дата государственной регистрации: 25.01.2019, номер государственной регистрации: 77-01/0004038.3133-77/011/2019-23 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016, № 3, выдан 11.01.2021 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016, № 4, выдан 02.11.2021, дата государственной регистрации: 26.11.2021, номер государственной регистрации: 77-01/0004038.3133-77/051/2021-28 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от "10" сентября 2016 г., № 5, выдан 08.11.2021, дата государственной регистрации: 24.01.2023, номер государственной регистрации: 77-01/0004038.3133-77/060/2023-40 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ДА/СН-НПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 6, выдан 26.10.2023, дата государственной регистрации: 15.11.2023, номер государственной регистрации: 77-01/0004038.3133-77/066/2023-53 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 7, выдан 01.12.2023, дата государственной регистрации: 15.12.2023, номер государственной регистрации: 77-01/0004038.3133-77/060/2023-55 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19 сентября 2016г., № 8, выдан 04.09.2024, дата государственной регистрации: 19.09.2024, номер государственной регистрации: 77-01/0004038.3133-77/066/2024-72	
ПОСЛЕДНИЕ НЕИЗМЕНЕННЫЕ ДАННЫЕ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной: ИСПОЛНИТЕЛЬ Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРЕНДЫ Должность: + 44 00 303 40 10 11 30 38	
		Инициалы, фамилия	

Лист 8			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер:		77:01/0094038.3133	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ИПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 9, выдан: 31.01.2025, дата государственной регистрации: 20.02.2025, номер государственной регистрации: 77:01/0004838.3133-77:060/2025-84	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
1.6	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/063/2012-380	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.04.2012 с даты начала аренды по 28.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЪ", ИНН: 7705183476	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-ЮП/1, выдан: 28.01.2012, дата государственной регистрации: 11.04.2012, номер государственной регистрации: 77-77-11/083/2012-380	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮП/1 от 28.01.2012, № 6, выдан: 30.06.2016, дата государственной регистрации: 01.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/003/2016-2065/1	

ПОСЛЕДНЕЕ НЕЗАВИСИМОЕ ОЦЕНОЧНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью программного обеспечения компании «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ» РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА НЕ АРХИВ БУДНО Информацию о № ОК-3023 от 10.11.2024	Инициалы, фамилия

Лист 9			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер		77:01:0094038:3133	
		Дополнительное соглашение № 7 от 21.09.2016 к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 7, выдан 21.09.2016, дата государственной регистрации: 21.10.2016, номер государственной регистрации: 77:01/011-77/011/004/2016-1964/1 Дополнительное соглашение от 01.02.2017 №8 к Договору об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-ЮЛ/1, выдан 28.01.2012, дата государственной регистрации: 22.03.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/008/2018-11 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28 января 2012 года, № 12, выдан 15.04.2019, дата государственной регистрации: 08.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/011/2019-34 Дополнительное соглашение, № 13, выдан 26.04.2019, дата государственной регистрации: 31.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/011/2019-37 Дополнительное соглашение к договору № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г об аренде нежилого помещения, № 14, выдан 05.02.2020, дата государственной регистрации: 16.03.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/011/2020-42 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28 января 2012 года, № 15, выдан 25.06.2020 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 16, выдан 27.11.2020 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 17, выдан 08.02.2021 Дополнительное соглашение Договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 18, выдан 31.03.2021, дата государственной регистрации: 24.06.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2021-15	

ПОСЛЕДНИЙ ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба кадастрового учета и регистрации недвижимости Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Телефон: +7 (495) 302-10-10	Инициалы, фамилия

Лист 10			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер		77:01:0094038:3133	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2012г. № 19, выдан 10.08.2021, дата государственной регистрации: 03.09.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2021-22 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2012г. № 20, выдан 20.09.2021, дата государственной регистрации: 14.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2021-24 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2012г. № 21, выдан 16.02.2022, дата государственной регистрации: 04.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2022-29 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2012г. № 22, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 20.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2022-31 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2012г. № 23, выдан 11.04.2022, дата государственной регистрации: 02.06.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2022-33 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2012г. № 24, выдан 22.09.2022, дата государственной регистрации: 22.11.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/060/2022-58 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2012г. № 25, выдан 08.02.2023, дата государственной регистрации: 29.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/060/2023-46 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-800/1 от 28.01.2013г. № 26, выдан 01.12.2023, дата государственной регистрации: 19.12.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/060/2023-58 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 27, выдан 17.07.2025, дата государственной регистрации: 01.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0094038:3133-77/051/2025-90	
ПОСЛЕДНИЕ НЕИЗМЕНЕННЫЕ ДАННЫЕ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальный представитель Федерального центра государственной регистрации недвижимости Должность: _____ Подпись: _____	
		Инициалы, фамилия	

Лист 11			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер:		77:01/0094038.3133	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом в о договоре залога, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной акции или депозитарий акционерной компании:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5.7 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-752	
	срок, на который установлены ограничения прав в обременении объекта недвижимости:	Срок действия с 08.12.2011 по 31.12.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав в обременении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аврора РусКо", ИНН: 7710929960	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица, основанные государственной регистрацией:	данные отсутствуют	
		Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Р/4, выдан 08.12.2011, дата государственной регистрации: 01.02.2012, номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2011-752 Дополнительное соглашение, № 4, выдан 27.07.2016, дата государственной регистрации: 13.09.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2016-585/1 Дополнительное соглашение № 4 от 01.07.2019 к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 8, выдан 01.07.2019, дата государственной регистрации: 26.07.2019, номер государственной регистрации: 77.01.0004038.3133-77/001/2019-29	

ПОСЛЕДНЕЕ НЕЗАВИСИМОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сгенерировано программой «Экспертная Система Государственной Регистрации Кадастра недвижимости» Информация о документе: 14.08.2024 10:11:30	Инициалы, фамилия

Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер		77:01:0094038.3133	
		Дополнительное соглашение к договору №ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011г. об аренде нежилого помещения, № 9, выдан 13.12.2019, дата государственной регистрации: 15.01.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0094038.3133-77:01/2020-39	
		Дополнительное соглашение к договору №ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011г. об аренде нежилого помещения, № 10, выдан 13.02.2020, дата государственной регистрации: 18.03.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0094038.3133-77:01/2020-45	
		Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору, № 11, выдан 30.06.2020	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Р/4 от "04" декабря 2011 года, № 12, выдан 19.01.2021	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Р/4 от "05" декабря 2011 года, № 13, выдан 17.02.2021	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 14, выдан 29.04.2021	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.02011 г., № 15, выдан 12.07.2021, дата государственной регистрации: 03.09.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0094038.3133-77:051/2021-21	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08 декабря 2011 года, № 16, выдан 29.09.2021, дата государственной регистрации: 26.11.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0094038.3133-77:051/2021-27	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08 декабря 2011 г., № 17, выдан 01.02.2022, дата государственной регистрации: 04.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0094038.3133-77:051/2022-30	

ПОСЛЕДНИЙ ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонник кадастрового дела: ФИО, И.И. ФИО Подпись: ФИО, И.И. ФИО Регистрационный номер: 77:01:0094038.3133-77:051/2022-30	Инициалы, фамилия

Лист 13			
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер:		77-01-0094038-3133	
		Дополнительное соглашение от 14.02.2024г. к договору аренды № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 18, выдан: 14.02.2024, дата государственной регистрации: 14.03.2024, номер государственной регистрации: 77-01-0094038-3133-77-069/2024-61	
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 19, выдан: 06.03.2024, дата государственной регистрации: 09.07.2024, номер государственной регистрации: 77-01-0094038-3133-77-069/2024-70	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
3.11	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.12.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-220	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.12.2011 по 30.09.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фасник", ИНН: 7704216778	
	данные о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Р/2, выдан: 18.10.2011, дата государственной регистрации: 23.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2011-220	

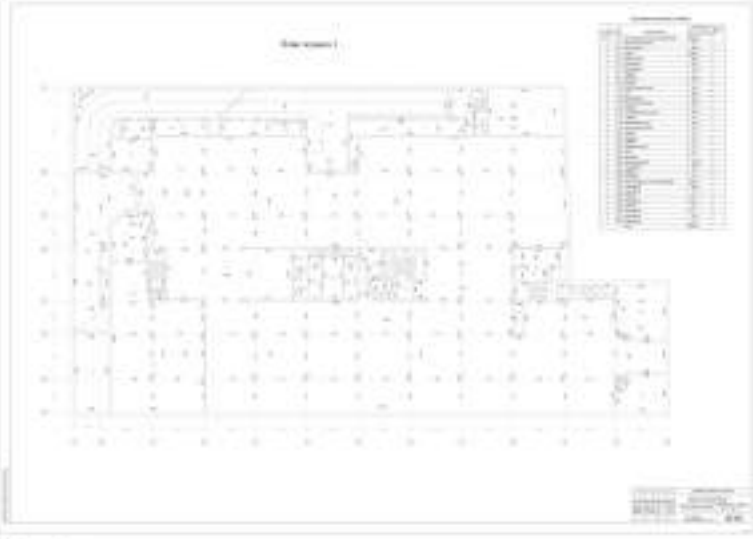
ПОСЛЕДНЕЕ НЕЗАВИСИМОЕ ОЦЕНОЧНОЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонкой: ИСАЕВ/АЛЕКСАНДР/АЛЕКСАНДРОВИЧ/ИЗРАИЛ Инициалы: ИСАЕВ/АЛЕКСАНДР/АЛЕКСАНДРОВИЧ/ИЗРАИЛ РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА ИЛИ АРХИВА Телефон: +7 (495) 302-10-10/10/20	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

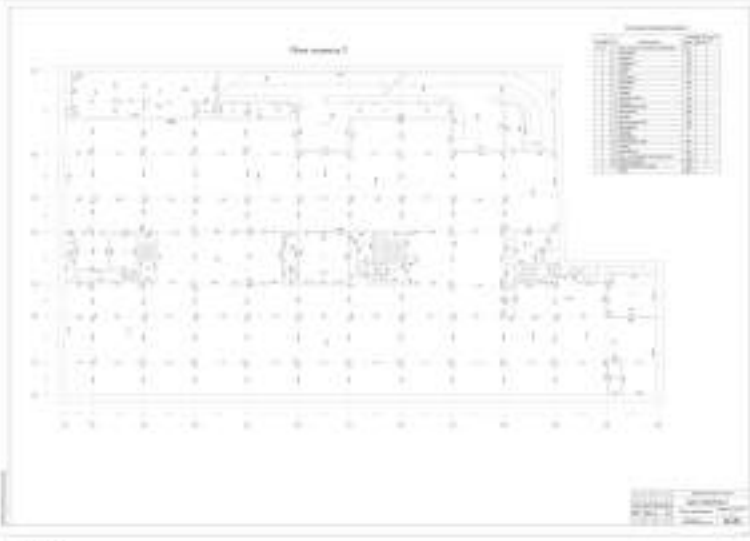
Данные			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер		77:01/0094038.3133	
		Дополнительное соглашение №4 от 30.10.2015 к Договору об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Ф/2, выдан 18.10.2011, дата государственной регистрации: 27.11.2015, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/016/2015-293/1	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 5, выдан 16.03.2016, дата государственной регистрации: 29.04.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/062/2016-890/1	
		Дополнительное соглашение к Договору от 18.10.2011 №ДА/СН-Ф/2 об аренде нежилого помещения, № 6, выдан 07.12.2017, дата государственной регистрации: 25.06.2018, номер государственной регистрации: 77.01.0094038.3133-77/011/2018-12	
		Дополнительное соглашение № 8 от 09.12.2019 к договору об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Ф/2, выдан 18.10.2011, дата государственной регистрации: 24.12.2019, номер государственной регистрации: 77.01.0094038.3133-77/011/2019-38	
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011 года, № 9, выдан 21.06.2020	
		Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения от 18.10.2011 №ДА/СН-Ф/2, № 10, выдан 26.08.2020	
		Дополнительное соглашение Договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 12, выдан 21.09.2021, дата государственной регистрации: 14.10.2021, номер государственной регистрации: 77.01.0094038.3133-77/051/2021-25	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 13, выдан 31.03.2023, дата государственной регистрации: 10.07.2023, номер государственной регистрации: 77.01.0094038.3133-77/069/2023-83	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 14, выдан 27.01.2025, дата государственной регистрации: 26.02.2025, номер государственной регистрации: 77.01.0094038.3133-77/069/2025-87	

ПОСЛЕДНИЙ ПОДПИСАТЕЛЬ ДОКУМЕНТА		Инициалы, фамилия

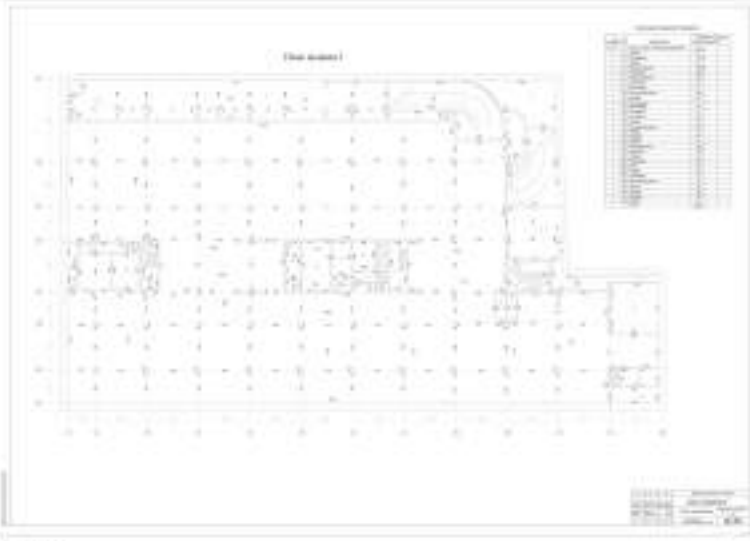
Наименование документа			
ПЛАН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2025г.			
Кадастровый номер:		77-01-0004038-1133	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ХЕЛЕНОВИЧ ПОДПИСАНО Служба технической регламентации Федеральное агентство технического регулирования ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ Федеральное агентство технического регулирования Федеральное агентство технического регулирования	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Цель: установления координат, местонахождения на этаже (листе этажа)

Этажи			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2025г.			
Кадастровый номер: 77:05:006-0038-0133		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			
ПОСЛЕДНЕЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЙСТВИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УПолномоченным должным лицом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Информация: + 8 (800) 303-00-10	Инициалы, фамилия	

Лист 18			
Этапно			
ПЛАН ОБЪЕКТА СОБСТВЕННОСТИ			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:01:0064038:3133		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			

ПОСЛЕДНЕЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЙСТВИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ» ИНН 77-01-0064038 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И ЕА АРХИВ БУДНИ Телефон/факс: +7 (495) 302-00-10	Инициалы, фамилия
------------------------------------	--	-------------------

Лист 19			
Этапно			
ПЛАН ОБЪЕКТА СОБСТВЕННОСТИ			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:01:0064038:3133		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			

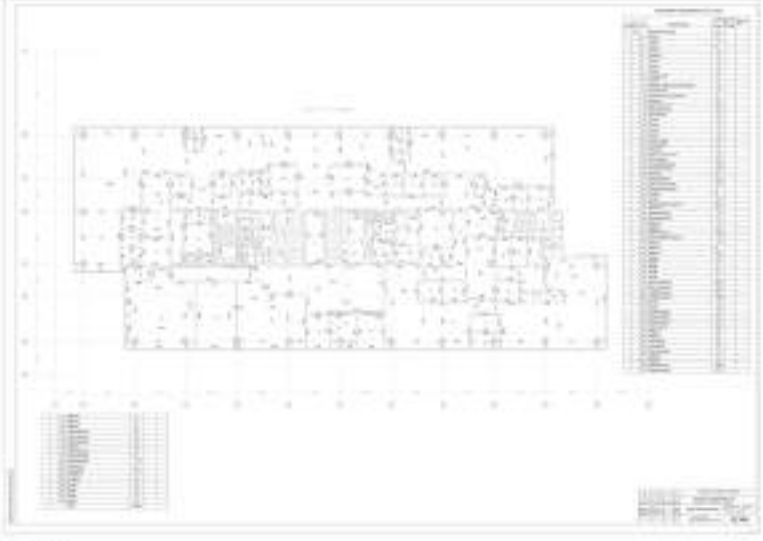
ПОСЛЕДНЕЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЙСТВИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭКСПЕРТНОМ ПОДПИСАНО Специалист по кадастровому делопроизводству Ильянов Александр Сергеевич ПЕТЕРБУРГСКИЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР Телефон: +7 (812) 305 10 10	Инициалы, фамилия
------------------------------------	---	-------------------

Лист 20			
Листов			
Всего листов в документе			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:01:006038:3133		Номер здания (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

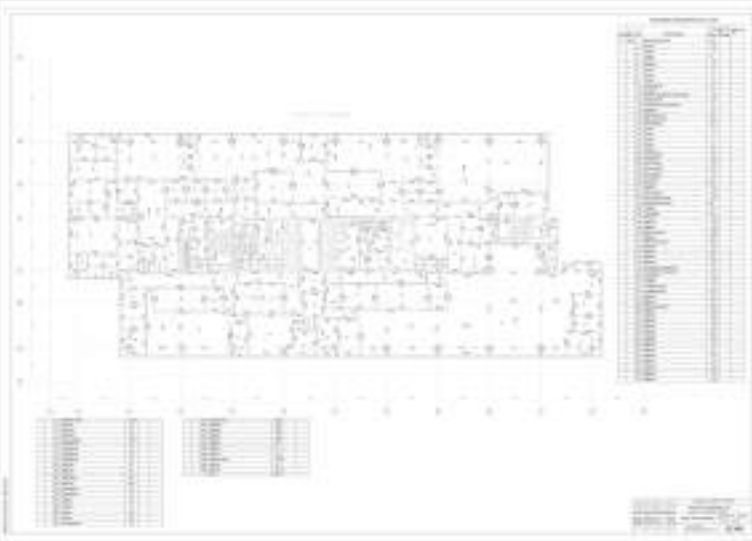
ПОСЛЕДНЕЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УПРЕДОВОМ ПОДПИСАНО Специалист по кадастровому делопроизводству Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИИ Телефон: +7 (495) 305-10-10	ИЗВЕЩЕНИЕ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	--	--------------------

Лист 21			
Листов			
Всего листов документа			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:01:0064038:3133		Номер листа (листа): 2	
			
Масштаб 1			

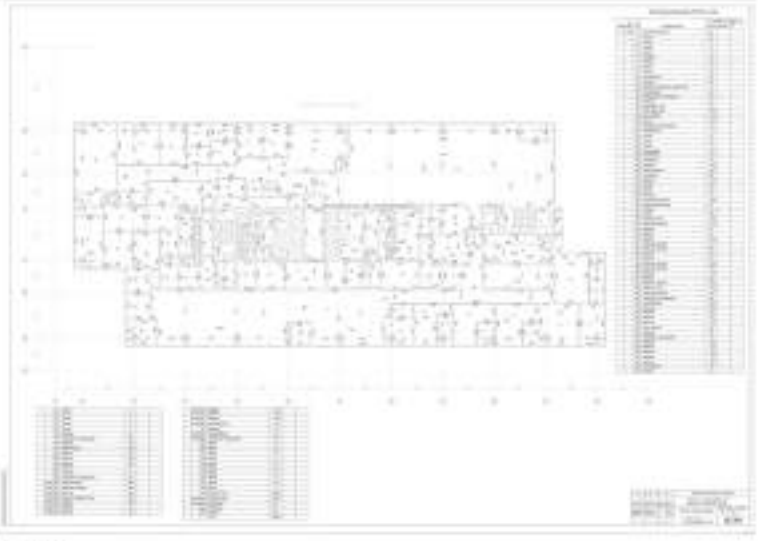
ПОСЛЕДНЕЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЙСТВИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УПолномоченным должным Лицом: Иванов Илья Владимирович Должность: Федеральный служба государственной регистрации, кадастра и картографии Телефон/факс: + 7 (495) 303-00-10	Инициалы, фамилия
------------------------------------	---	-------------------

Лист 23			
Этапно			
ПЛАН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0064038:3133		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

ПОСЛЕДНЕЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЙСТВИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭКСПЕРТОМ ПОДПИСЬЮ Специалиста по оценке недвижимости ФИЛИАЛА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования и метрологии	Инициалы, фамилия
------------------------------------	---	-------------------

Лист 24			
Листов			
Всего листов документа			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2024г.			
Кадастровый номер: 77:01:0064038:3133		Номер листа (листа): 5	
			
Масштаб 1			

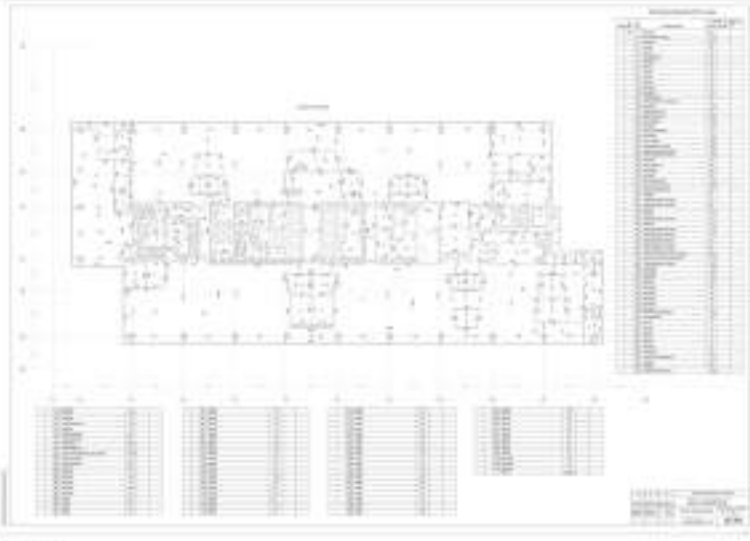
ПОСЛЕДНЕЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЙСТВИЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УПРАВЛЯЮЩИМ ПОДРАЗДЕЛОМ Федеральное государственное учреждение Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)	Инициалы, фамилия
------------------------------------	--	-------------------

Лист 25			
Листов			
ВЛК объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2025г.			
Кадастровый номер: 77:01:0064038:3133		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			

ПОСЛОНЕ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭКСПЕРТОМ ПОДПИСАНО Специалист по оценке недвижимости ФИЛИАЛ «Центр независимой экспертизы собственности» ПЕТЕРБУРГСКИЙ КАДАСТР НА АРХИТЕКТУРНО-ТЕХНИЧЕСКОМ ДЕПАРТАМЕНТЕ	ИЗВЕЩЕНИЕ, ФАКТИЧЕСКИЕ
--	---	------------------------

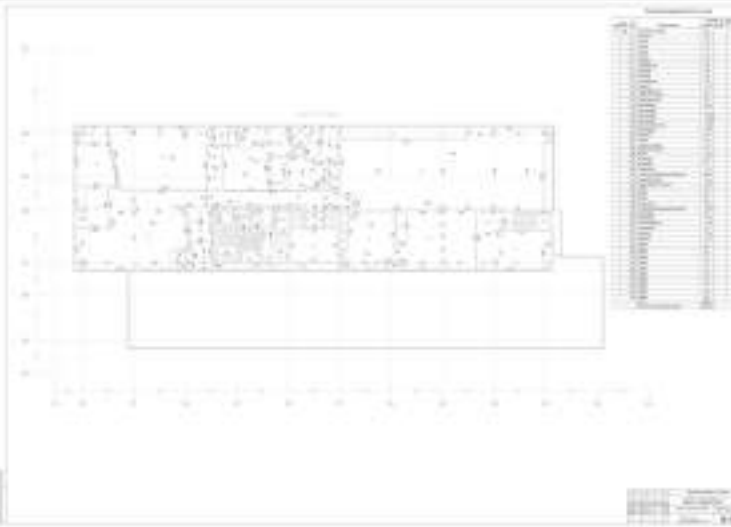
Maßstab 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖАЩИЙ ХОЗЯЙСТВЕННОМУ ДОКУМЕНТУ	ИНТЕРНЕТ, ФАКСИМ
	Ссылка на файл: 15.09.2021, 10:00:00 Номер: 46.09.2021, 10:00:00 ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД Ссылка на файл: 15.09.2021, 10:00:00	

Лист 27			
Листин			
ВЛК объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
12.11.2025г.			
Кадастровый номер: 77:01:0064038:3113		Номер здания (зданий): 8	
			
Масштаб 1			

ПОСЛЕДНЕЕ НЕЗАВИСИМОЕ ОЦЕНОЧНОЕ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭКСПЕРТНОМ ПОДПИСАНО Специалист по кадастровому делопроизводству ФИЛИАЛА ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ КАДАСТРА И ЦЕНАМ Телефон: +7 (495) 305-10-10	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ
---------------------------------	--	-------------------

Лист 28		
Зданию вид объекта недвижимости		
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4
Всего листов выписок: 28		
12.11.2025г.		
Кадастровый номер: 77:01:0004038.3133	Номер этажа (этажей): 9	



Масштаб 1
1:100

ПОДРОБНО ИНФОРМАЦИОННОЕ ПОДРОБНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖИТ ХИМИЧЕСКОМУ ДОСЛЕДОВАНИЮ Содержит информацию о личности и о фактах, имеющих значение для расследования уголовного дела. ИДЕНТИФИКАЦИОННАЯ ПОДРОБНОСТИ Содержит информацию о личности и о фактах, имеющих значение для расследования уголовного дела.	ИДЕНТИФИКАЦИОННАЯ ПОДРОБНОСТИ
-------------------------------------	--	-------------------------------

Формат публикации сведений о недвижимости "Роскадастр" из Москвы

сведения о недвижимости, право собственности на которую

Выводы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.01.2025, поступившего на рассмотрение 10.01.2025, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.01.2025г. № КУВН-001/2025-5358338			
Кадастровый номер:	77-01-0094038-6		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0094038		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 38.01-031433		
Местонахождение:	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Сергея Михалова, № 33.		
Площадь:	4593 кв. м.		
Кадастровая стоимость, руб.:	471 774 730,76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-01-0094038-1000, 77-01-0094038-3133		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); бытовое обслуживание (3.3); Дачное строительство (4.1); Служебные гаражи (4.9)		
Сведения о кадастровом инженере:	Нуровича Светлана Владимировна, СНИПН: 096-349-722 02, договор на выполнение кадастровых работ от 08.11.2019 № 207, дата завершения кадастровых работ: 05.10.2021 Терехович Мария Александровна, СНИПН: 116-720-749 52, договор на выполнение кадастровых работ от 07.12.2022 № 137/22, дата завершения кадастровых работ: 17.04.2023		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

подпись государственной должности			инициалы, фамилия
-----------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.01.2025г. № КУВН-001/2025-5358338			
Кадастровый номер:	77-01-0094038-6		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, выделенной природной территории и др. экологических зон, лесохозяйственным земельным покровом, охотничьего угодья, дачного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в собственность или в пользование земельного участка государственными органами власти или органами местного самоуправления, нахождение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		

подпись государственной должности			инициалы, фамилия
-----------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.01.2023г. № КУИИ-001/2023-5388316			
Кадастровый номер:	77-01-0094018-6		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора: в отношении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус: запись об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"		
Общая оценка:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 8 – Сведения о части земельного участка, отсутствуют		
Получатель выписки:	Благоустроено Сергеем Николаевичем, действующим(ей) на основании документа 77 от имени заявителя АБНОВЛЕННОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА "СНЕЖКА", 7703332034		

ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ЗАЯВКИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Система: КРИПТОС АС-ЭЛЕКТРОННОЕ Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ 77-01-0094018-6	ПОДПИСЬ, ПЕЧАТ
--------------------------	--	---	----------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2. Лист 4

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.01.2023г. № КУИИ-001/2023-5388316			
Кадастровый номер:	77-01-0094018-6		
1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	данные о правообладателях отсутствуют
	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	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	05.04.2023 06:46:58	
	номер государственной регистрации:	77-01-0094018-6-77-060/2023-11	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 05.04.2023 по 02.02.2072	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Акционерное общество Фабрика "Снежка", ИНН: 7703332034, ОГРН: 1027506663912	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, предоставленного правообладателем зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-054973, выдан 21.02.2023, 2076, дата государственной регистрации: 05.04.2023, номер государственной регистрации: 77-01-0094018-6-77-060/2023-11	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка от 21.02.2023 № М-01-054973, выдан 19.08.2023, дата государственной регистрации: 04.09.2023, номер государственной регистрации: 77-01-0094018-6-77-060/2023-11	
		данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ЗАЯВКИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Система: КРИПТОС АС-ЭЛЕКТРОННОЕ Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ 77-01-0094018-6	ПОДПИСЬ, ПЕЧАТ
--------------------------	--	---	----------------

Земельный участок			
из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов земель: 9
13.01.2021г. № КУВН-ИН/2025-5358316			
Кадастровый номер:		77:01:0094038.6	
	сведения об утратившем законные и договорные управленческие полномочия, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной запиской (или кластерной запиской),		
	выявлено внесение поправок или дополнений в зарегистрированное заявление об ипотечном:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Завещания в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных преимуществ при покупке:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении и отмене:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об ипотечном объекте недвижимости для государственной и муниципальной:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приватизация и сведения о наличии наступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

подпись нотариуса		документ подписан	электронный документ
подпись нотариуса		ИНТЕРНЕТ, ЭЛЕКТРОН	

Земельный участок			
из области недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов земель: 9
13.01.2021г. № КУВН-ИН/2025-5358316			
Кадастровый номер:		77:01:0094038.6	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

подпись нотариуса		документ подписан	электронный документ
подпись нотариуса		ИНТЕРНЕТ, ЭЛЕКТРОН	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.01.2025г. № КУВН-001/2025-5758579			
Кадастровый номер:		77-01-0004038-05	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:1000		№ выписки: 00000000000000000000	
Полное наименование должности		Подпись, дата	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
из объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
13.01.2025г. № КУВН-001/2025-5758579							
Кадастровый номер:		77-01-0004038-05					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Полное наименование участка	Длина участка, м	Ширина участка, м	Площадь участка, кв. м	Описание застройки на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе правообладателя смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	102*10.3	9.52	-	77-01-0004038-1000	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	102*5.8	26.44	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	191*3.3	27.67	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	192*3.6	22.96	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	190*57.4	32.51	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	192*2.6	12.7	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	283*18.6	1.07	стена здания	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	283*43.0	30.62	стена здания	77-01-0004038-11	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	10*34.3	20.55	стена здания	77-01-0004038-11	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	11*48.0	40.85	стена здания	77-01-0004038-11	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	10*48.8	11.57	-	77-01-0004038-11	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	10*56.7	5.35	-	77-01-0004038-11	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	100*91.4	12.64	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	12*12.0	9.76	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	100*26.1	4.39	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	102*36.2	3.3	-	77-01-0004038-1000	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	15*46.5	3.19	-	77-01-0004038-1000	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	85*53.6	1.06	-	77-01-0004038-1000	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	12*2.8	10.83	-	77-01-0004038-1000	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	95*32.7	2.26	-	77-01-0004038-1000	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.1	16*51.5	2.07	-	77-01-0004038-1000	данные отсутствуют

Полное наименование должности	Подпись, дата

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок внз объекта недвижимости			
Лист № 1 рисунка 3.2	Всего листов рисунка 3.2: 1	Всего рисунков: 5	Всего листов выписки: 9
13.01.2025г. № КУ/ВН-001/2025-5358534			
Кадастровый номер: 77:01 0030403:05			

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя координатная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	10777.01	3320.39	Закрепление отсутствует	0.1
2	10776.9	3339.9	Закрепление отсутствует	0.1
3	10771.36	3356.75	Закрепление отсутствует	0.1
4	10744.25	3351.47	Закрепление отсутствует	0.1
5	10723.3	3346.66	Закрепление отсутствует	0.1
6	10689.88	3340.48	Закрепление отсутствует	0.1
7	10677.46	3327.83	Долгосрочный малый знак	0.1
8	10677.67	3326.78	Долгосрочный малый знак	0.1
9	10687.98	3327.21	Долгосрочный малый знак	0.1
10	10708.15	3260.98	Долгосрочный малый знак	0.1
11	10748.14	3299.31	Долгосрочный малый знак	0.1
12	10759.5	3301.48	Закрепление отсутствует	0.1
13	10764.75	3302.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	10762.34	3314.91	Закрепление отсутствует	0.1
15	10763.08	3315.07	Закрепление отсутствует	0.1
16	10762.06	3310.34	Закрепление отсутствует	0.1
17	10761.34	3322.56	Закрепление отсутствует	0.1
18	10764.44	3323.32	Закрепление отсутствует	0.1
19	10764.58	3325.27	Закрепление отсутствует	0.1
20	10775.17	3327.53	Закрепление отсутствует	0.1
21	10775.03	3329.79	Закрепление отсутствует	0.1
1	10777.01	3320.39	Закрепление отсутствует	0.1

ПЕЧАТЬ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ		 ДОКЛАД ПОДПИСАН ответственным за работу Специалист: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ Делопроизводитель: 13.01.2025 № 34.02.007	ПОДПИСЬ, ПЕЧАТЬ

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-01-011433/
от «21» февраля 2023 г.

ЭКЗЕМПЛЯР
АО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

**СОГЛАШЕНИЕ О РАСТОРЖЕНИИ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
от 18 мая 1998 г. № М-01-011433

Адрес участка: ул. Сергея Маковского, д. 13

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 16 декабря 2020 г. № 77/1935-и/77-2020-6-1183, с одной стороны, и **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА «СНЕЖКА»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и лице директора Ентузианко Сергея Никандровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение в нижеследующем:

1. В порядке, предусмотренном в 1 ст. 430 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендодатель и Арендатор, по соглашению сторон расторгают договор аренды земельного участка от 18 мая 1998 г. № М-01-011433. Договор признается расторгнутым с «21» февраля 2023 г.

2. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор по оплате задолженности по арендной плате и пени за просрочку платежей по договору аренды земельного участка от 18 мая 1998 г. № М-01-011433 считаются прекращенными и момент полной оплаты Арендатором задолженности. Заключенные договора аренды на новый срок не являются основанием для прекращения обязательств по оплате задолженности.

3. Настоящее соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент городского имущества
города Москвы
ИНН/КПП 7705031674/770301001,
ОКПО 16412348
Юридический адрес: 123112, г. Москва,
1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва,
1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003
в ГУ Банка России по ЦФО/ВФК
по г. Москве г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300
БИК 004525988
Телефон: 8 (495) 777-77-77

АРЕНДАТОР:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА
«СНЕЖКА»
ИНН/КПП: 7703332034 / 770301001
ОКПО: 27973541
Юридический адрес: 123022, г. Москва, ул. Сергея
Маковского, д. 13
Почтовый адрес: 123022, г. Москва, ул. Сергея
Маковского, д. 13
Расчетный счет № 40702810619000000001
в Московский филиал «БАНК СГТ» (АО)
Корреспондентский счет № 30101810245250000094
БИК 044525094
Телефон: 8 (495) 663-18-88

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления
имущественных и земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества города Москвы


Д.В. Романов
2023 г.

От Арендатора:

Директор
АО «ФАБРИКА «СНЕЖКА»


С.Н. Ентузианко
2023 г.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке

№

M	-	0	1	-	0	5	9	9	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

2	1
---	---

0	2
---	---

2	0	2	3
---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004038:6

(Кадастровый №)

01/12/01625

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-п/77-2020-6-1183, с одной стороны, и **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА «СНЕЖКА»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Евтушенко Сергея Никитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 56, 39.2, 39.8, 39.20, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ФАБРИКА «СНЕЖКА» от 02 февраля 2023 г. № 33-5-9754/23-(0)-0 именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **4 554 (четыре тысячи пятьсот пятьдесят четыре) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:01:0004038:6**, имеющий адрес: **г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилого здания под предоставление коммунальных услуг, бытовое обслуживание, деловое управление и служебные гаражи в соответствии с установленным

разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004038:3133 площадью 33 368 кв. м по адресу: Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13, принадлежащее на праве собственности АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ ФАБРИКА «СНЕЖКА» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02 февраля 2023 г. № КУВИ-001/2023-24120336, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24 февраля 2011 г. № 77-77-12/003/2011-047).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **02 февраля 2072 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения Договору **учетного номера**, вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении к Договору. Приложение является составной и неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункты 3.2 и 3.4 Договора) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2 % от кадастровой стоимости Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Участок предоставляется без права возведения, установки (размещения), монтажа временных и капитальных зданий и сооружений, а также объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

4.3. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной приложением к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и/или законодательством порядке.

4.5. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения

эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.7. Арендатор вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.8. Запрещается строительство, создание, в том числе путем реконструкции, переоборудования, перепланировки, апартментов (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей), а также их продажа и/или эксплуатация.

4.9. Запрещается использование Участка не в соответствии с установленными видами разрешенного использования.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно Договору.

5.1.3. Не позднее чем за три месяца до истечения срока действия Договора по письменному заявлению, направленному Арендодателю, заключить на новый срок

Договор на согласованных условиях.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.4. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора*.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.6. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

5.2.10. Соблюдать запрет на строительство, создание, в том числе путем реконструкции, переоборудования, перепланировки, апартментов (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей), а также их продажу и/или эксплуатацию. В случае нарушения установленного настоящим пунктом запрета лицо, контролирующее Арендатора, и/или осуществляющее управление Арендатором может быть привлечено к ответственности, предусмотренной действующим законодательством, в том числе Уголовным кодексом Российской Федерации.

5.2.11. Соблюдать запрет на использование Участка не в соответствии с установленными видами разрешенного использования.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и/или не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования, либо несоблюдения целевого назначения предоставления Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.1.5. Иные права, не урегулированные Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и

допечаток в текст Договора и его приложений не допускается.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.

8.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по Договору.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским

законодательством Российской Федерации.

8.6. В случае использования Арендатором Участка для целей эксплуатации/продажи апартментов (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей) Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере, равном удельному показателю кадастровой стоимости (земельные участки под объектами, предназначенными для временного проживания) $\times S$ Участка $\times 20\%$).

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

9.2. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанных в разделе 11 Договора;
- в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным. Доказательства направления почтовых отправлений хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – расчет арендной платы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Наименование: Департамент городского имущества города Москвы

ИНН/КПП 7705031674/770301001,

ОКПО 16412348

Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Расчетный счет № 401028105453700000003

Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва

Лицевой счет № 031006430000000017300

БИК 004525988

Телефон: 8 (495) 777-77-77

АРЕНДАТОР:

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

ИНН/КПП: 7703332034 / 770301001

ОКПО: 27973541

Юридический адрес: 123022, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13

Почтовый адрес: 123022, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13

Расчетный счет № 407028106190000000061

Банк: Московский филиал «БАНК СГБ» (АО)

Корреспондентский счет № 30101810245250000094

БИК: 044525094

Телефон: 8 (495) 663-18-88

E-mail: es@marplaza.ru

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор составлен в форме электронного документа.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

От Арендатора:

Директор
АО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

_____ Д.В. Романов

_____ С.Н. Евтушенко

Приложение к договору аренды
земельного участка
от 21 февраля 2023 г. № М-01-059973

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-059973-_____

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

Адрес Участка: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13

Кадастровый номер: 77:01:0004038:6

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв. м	4 554
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 01.01.2023*	руб.	413 274 862,44
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата начисляется с 21.02.2023*	руб.	6 199 122,94

* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы
д/с 04732071000)
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 031006430000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 380 000
Назначение платежа**: Арендная плата за землю за ____ квартал ____ года
ФЛС № М-01-059973-_____ *НДС не облагается.

**Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы

От Арендатора:

Директор
АО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

_____ Д.В. Романов

_____ С.Н. Евтушенко

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:

Заместитель начальника управления

Подписант:

Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:

16.03.2023 12:35:37

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 2

Организация:

АО ФАБРИКА "СНЕЖКА"

Должность подписанта:

ДИРЕКТОР

Подписант:

ЕВТУШЕНКО СЕРГЕЙ НИКИТОВИЧ

Дата и время подписания документа:

16.03.2023 14:24:42

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	2ac23137d6bd4f0d6e3e4075e24c0da8c9ddcaef
Владелец:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Действителен:	с 27.12.2021 по 27.03.2023
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	1c656d0861ae48e48cdcb7b42587388
Владелец:	АО ФАБРИКА "СНЕЖКА"
Действителен:	с 23.03.2022 по 23.06.2023
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

Копия электронного заявления
Форма для печати

Приложение

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 21 февраля 2023 г. № М-01-059973**

г. Москва

18 августа 2023 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА «СНЕЖКА», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Евтушенко Сергея Никитовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением **Арендатора** от 28.07.2023 № 33-5-120072/23, в целях приведения сведений о земельном участке в соответствие со сведениями о земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, в пункте 1.1. «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» договора аренды земельного участка от 21.02.2023 № М-01-059973 (далее – Договор) и далее по тексту считать площадь земельного участка – 4593 (четыре тысячи пятьсот девяносто три) кв.м.

2. Установить АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ ФАБРИКЕ «СНЕЖКА» (**Арендатор**) с 26.04.2023 размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно Приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

6. Юридические, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Департамент городского имущества города Москвы	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА «СНЕЖКА»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1 Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123022, г. Москва, ул. Сергея Максеева, д. 13 Почтовый адрес: 123022, г. Москва, ул. Сергея Максеева, д. 13
ИНН 7705031674, КПП 770301001 ОКПО 16412348,	ИНН 7703332034 КПП 770301001
Лицевой счет № 0307111000450284, в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва Расчетный счет (ЕКС) № 40102810545370000003 Казначейский счет 03221643450000007300	Расчетный счет № 40702810619000000061 в Московский филиал "БАНК СГБ" г. Москва корреспондентский счет № 30101810245250000094
БИК 004525988	БИК 044525094

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

С.Б. Смирнова

От Арендатора:

Директор
АО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

С.Н. Евтушенко

Приложение 1
к доводительному соглашению
№ М-01-059973
от 18 августа 2023 г.
к договору аренды
от 21 февраля 2023 г. № М-01-
059973

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-059973-0

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

Адрес участка: г. Москва, ул. Сергея Макеева, вл. 13.

Кадастровый номер: 77:01:0004038:6

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	4 593
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	416 783 104,23
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4.1. Годовая арендная плата* с 26.04.2023	руб.	6 251 746,56

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)

ИНН 7705031674 КПП 770301001

Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве

БИК получателя 004525988

Счет банка получателя 40102810545370000003

Счет получателя 03100643000000017300

КБК 07111105011028001120 ОКТМО _____

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года ФЛС

№ М-01-059973-_____. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы
_____ С.Б. Смирнова

итп.Прохорова Л.В.

От Арендатора:

Директор
АО ФАБРИКА «СНЕЖКА»

_____ С.Н. Евтушенко

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:

Заместитель начальника Управления

Подписант:

Смирнова Светлана Борисовна

Дата и время подписания документа:

18.08.2023 10:23:09

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 2

Организация:

АО ФАБРИКА "СНЕЖКА"

Должность подписанта:

ДИРЕКТОР

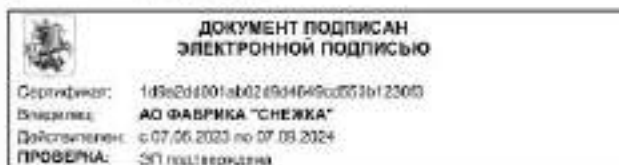
Подписант:

ЕВТУШЕНКО СЕРГЕЙ НИКИТОВИЧ

Дата и время подписания документа:

23.08.2023 13:15:31

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)



Копия электронного заявления
 Форма для печати

Приложение

№	Номер заявки	Наименование организации	Сод. соглашения (договор аренды, предварительный договор аренды, договор аренды, письмо о намерении)	Дата начала договора аренды	Дата окончания договора аренды	Арендная площадь, м ²	Бюджетная ставка аренды в год ¹ не включая НДС в операционных расходах	Операционные расходы в год ² не включая НДС	Ежегодное увеличение ставки аренды	Количество заявок	Стоимость заявки ³	Параметры, по которым не выиграла заявка	Параметры, по которым выиграла заявка
1	4-9	Омскстел РПС	Договор аренды	28.01.2012	28.09.2029	4 000,95	40 000	10 000	10% (3-7%)	91	20 000	120 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
2	4	Омскстел СОС	Договор аренды	18.10.2013	30.09.2029	2 002,93	40 000	10 000	10% (3-7%)	65	22 000	1 120 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
3	3	ОМЛТ/АВРОРА/ТН	Договор аренды	19.09.2018	31.12.2029	2 808,42	34 387	10 000	10% (6-12%)	25	20 000	1 199 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
4	5	ПТРО-RTS	Договор аренды	01.04.2012	01.04.2029	2 646,00	34 387	10 000	10% (6-12%)	20	20 000	1 600 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
5	8	АНО «АИ»	Договор аренды	01.07.2012	30.06.2029	2 680,57	34 384	10 000	10% (6-12%)	10	20 000	2 400 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
6	1, 5, 7	Берко 1440	Договор аренды	03.10.2012	02.10.2026	4 009,50	34 387	8 015	32%	40	19 980	3 933 900	Параметры, по которым не выиграла заявка
7	1	Андрей Рудик ООО	Договор аренды	03.12.2012	31.12.2029	312,40	17 000	10 000	10% (6-12%)	18	13 877	2 850 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
8	3	ИП/ОМ/Резервация	Договор аренды	16.02.2014	22.04.2026	212,43	40 000	8 000	10% (3-7%)	1	16 072	824 551	Параметры, по которым не выиграла заявка
9	2	ООО Аксус (Иванов)	Договор аренды	01.05.2012	01.05.2025	166,71	18 663	12 776	10% (6-12%)	1	16 072	824 551	Параметры, по которым не выиграла заявка
10	1	ООО Аксус (Иванов)	Договор аренды	01.07.2012	01.06.2026	134,76	12 776	8 028	10% (6-12%)	1	16 072	824 551	Параметры, по которым не выиграла заявка
11	1	Юридическое лицо 400	Договор аренды	21.11.2018	21.11.2026	415,40	38 360	10 000	10% (6-12%)	1	16 072	824 551	Параметры, по которым не выиграла заявка
12	2	РСТ	Договор аренды	26.04.2019	26.02.2023	188,87	34 387	10 000	10% (6-12%)	1	16 072	824 551	Параметры, по которым не выиграла заявка
13	Получен	Общественная организация	Договор аренды	21.11.2018						14	20 000	1 380 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
14	Получен	М.П.Получен	Договор аренды	16.02.2017						8	20 000	1 380 000	Параметры, по которым не выиграла заявка
15	Получен	Итого	Договор аренды	01.10.2014	01.10.2029					20	20 000	4 800 000	Параметры, по которым не выиграла заявка

319

Прочие арендаторы

№	Наименование экземпляра	Апробуемая площадь, м²	№ договора	Дата начала аренды	Срок аренды
1	Дальневосточный	20,00 (0,0024 км²) СЗ		29.05.2014	несколько лет
2	АТ Колыма	4,00 (0,004 км²) СЗ		06.11.2013	несколько лет
3	Восточный	8,00 (0,008 км²) СЗ		01.09.2012	несколько лет
4	КЧС ДПО	1,00 (0,001 км²) СЗ		16.11.2012	несколько лет
5	12 Маршала	1,43 (0,0014 км²) СЗ		01.02.2018	несколько лет
6	Батум (ГПБ) (СЗ)	1,43 (0,0014 км²) СЗ		09.03.2017	несколько лет
7	Батум (СЗ) (ГПБ) (СЗ)	1,00 (0,001 км²) СЗ		07.11.2017	несколько лет
8	Тонкий Батум	1,00 (0,001 км²) СЗ		18.07.2003	несколько лет
9	Австрия (СЗ) (СЗ)	25,00 (0,0025 км²) СЗ		16.02.2015	несколько лет
10	Дальневосточный	1,00 (0,001 км²) СЗ		09.04.2014	несколько лет
11	АТБ ГАИРСКО	25,00 (0,0025 км²) СЗ		01.07.2017	несколько лет
12	АТБ ГАИРСКО	1,00 (0,001 км²) СЗ		01.07.2014	несколько лет
13	Атлант (СЗ) (СЗ)	1,00 (0,001 км²) СЗ		29.09.2010	несколько лет
14	АТБ Салоник	18,00 (0,0018 км²) СЗ		01.10.2022	несколько лет
15	АТБ Салоник	2,00 (0,002 км²) СЗ		01.07.2023	01.07.2023

No. 20252

1	ИП ЕЛЕКТРАКОММУНАЛ АДМИНИ. АД	7.40 [DACH-HW14]	05.07.2021	08.07.2021
2	ИЗДАНИЕ ДОО	7.40 [DACH-HW21]	05.07.2021	08.07.2021
3	НАСЛЕДСТВЕНО ПРАЗВИТЕ АД	7.40 [DACH-CPH1]	05.07.2021	08.07.2021
4	Пространствена администрация ДОО	7.40 [DACH-CPH2]	05.07.2021	08.07.2021
5	МА "Солариум" АД	7.40 [DACH-CPH3]	05.07.2021	08.07.2021
6	Административна администрация ДОО	7.40 [DACH-HW11]	05.07.2021	08.07.2021
7	ИЗСО ДОО	подписан микро [DACH-HW10]	05.07.2021	08.07.2021
8	ПРОСТРАНСТВЕНА АДМИНИСТРАЦИЯ ДОО	7.40 [DACH-HW20]	05.07.2021	08.07.2021
9	ИЗДАНИЕ ДОО	7.40 [DACH-HW21]	05.07.2021	08.07.2021
10	ООО "Солариум" 14.07.2022	14.02.2022	08.07.2021	08.07.2021
11	ООО "Солариум" 14.07.2022	14.02.2022	08.07.2021	08.07.2021
12	ООО "Солариум" 27 мая 2022 года	8.07.2021	08.07.2021	08.07.2021
13	ИЗДАНИЕ ДОО	8.07.2021	08.07.2021	08.07.2021

А.В. Коваленко
Математика
Учебник для 10-го класса
Издательство «Гардарики»

7

579/100

1

10

1

U

05000000

temp. °C

180

10

五、

SHG

2

100

1

4307782

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Учреждение _____ на _____
(наименование здания) (адресность)

по: ул. Сергея Мавоева дом № 13 стр. № _____
Центрального АО г. Москвы

Кварт. №	796
Инвент. №	20
Шифр фонда	-
Шифр проекта	инв.

Ц.к.

I. Общие сведения

Владелец: ОАО "Фабрика "СНЕЖКА" - 33368 №2

Число этажей 8-9

Год постройки 2011 г. переоборудовано/присоединено в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рулонная площадь крыши 2986,7 кв. м.

Фасад облицовка керамической плиткой, керамогранитом площадь фасадов _____ кв. м.

Число лестниц 1 шт.; из уборочная площадь _____ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Объем 142 361 куб. м.

Общая площадь по зданию 480,5 кв. м. в т. ч. общей без уч. балк. и лоджий _____ кв. м.

из них:

а. Жилые помещения: Общая площадь _____ кв. м.

в т. ч. общей без учета балконов и лоджий _____ кв. м. жилой площади _____ кв. м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кооператива _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилые помещения по назначению	Количество		Общая площадь	В том числе в жилых помещениях	Технические помещения							
		Жилых помещений	Жилых помещений			Общая площадь	В том числе в жилых помещениях	Количество		Общая площадь	В т.ч. в жилых помещениях		
								Жилых помещений	Жилых помещений				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В гаражах, парковках, системах												
3	В общежитиях												
4	Специальные жилые помещения												
5	Многоквартирные жилые помещения												
	Итого:												
6	Итого: общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах												
	а) в квартирах												
	б) в общежитиях												
	в) в специальных жилых помещениях												
	г) в многоквартирных жилых помещениях												
	Итого:												

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридоров, лест.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Технические помещения					
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число помещений	Общая площадь	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	Всего в доме комнат									

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

1. Нежилые помещения: общая площадь 33 450,3 кв. м.

№/п. п.	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная	
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Жилая и нежил. помещ.												
	(гостиница, квартира и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуживания	276,1		227,6									
6	Гаражи	11 126,8		10 637,0									
7	Учебно-научная	19 173,3		16 920,7									
8	Общественная	266,0		266,0									
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарная												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Текстиль и шел. пр-во												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	2 606,1		2 606,1									
18	Без категории помещений												
Итого:		33 450,3		30 627,4									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __. 2. Цокольный этаж: общая __, основная __.

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№/п. п.	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учебно-научная						
	а) жилищная контора						
	б) консп. детское, друзей и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) хр. утвари, клубы, библиотеки						
3	Прочая						
	а) мастерские						
	б) склады жилищной конторы						
	в) теплотрасса						
	г) котельная						
	в том числе: на газо						
	на твердотопливные						
Итого:							

2 *Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы*

				13.05.2009 г.	а	Дата записи	
				33450.3 / 30627.4	б	Воздуховод	
					в	Металл	
				33450.3 / 30627.4	г	Центральная	
					д	Печное	
					е	Печное / Газовое	
					ж	Местные из электроприборов	
				33450.3 / 30627.4	з	От ТЭЦ	
					и	от твердом топливе	
					й	На газе	
					к	На твердом топливе	
					л	На угле	
					м	Квадратное	
				33450.3 / 30627.4 / 2	н	С горючим колодобытием дым	
					о	С газовыми котлами	
					п	С древесными котлами	
					р	Без котлов в горелой воде	
					с	От котлов	
				33450.3 / 30627.4	т	Централь	
					у	Батин	
					ф	Централ	
					х	Мультиотопит	
					ц	Пасажирск	
				33450.3 / 30627.4 / 9	ч	Грунтонасосное	
					ш	127	
				33450.3 / 30627.4	щ	220	
					з	Группа фильтров	

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

[illegible]

Площадь застройки: 4 576,6

43165

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа валют,	1	Сред.жизн.плот.загара,	-	Сборник №	4
Вид.внутр.отд.	повышенная	Сред.внутр.выс.позема,	3,40	Таблица №	54А

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельная стоимость конструктивных элементов	Стоимость работ в натуральном выражении	Стоимость работ в денежном выражении	Стоимость работ в процентах	Стоимость работ в процентах	Стоимость работ в процентах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	монолитная железобетонная		2		2			
		плиты							
2	А. Наружные и внутренние инженерные сети	виртуальные		21		21			
		виртуальные, гипсокартонные							
3	Перегородки	железобетонные		9		9			
		железобетонные							
		железобетонные							
4	Крыши	рулонная по железобетонным плитам		6		6			
		плиты							
5	Полы	бетонные, деревянные, керамическая плитка		9		9			
		алюминиевые, стальные, деревянные							
6	Полы	алюминиевые, стальные, деревянные		11		11			
		железобетонные							
7	Наружная отделка	облицовка керамической плиткой, керамогранитом		7	4	11			
		плиткой, керамогранитом							
8	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, облицовка панелями		7	4	11			
		штукатурка, окраска, облицовка панелями							
9	Санитарно-технические работы	от ТЭЦ		9,1	0,7	23,8			
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
		от ТЭЦ							
10	Разные работы	железобетонные плиты		1,3	6	7,3			
		железобетонные плиты							

% дохода, приходящий к 100 на фирму, №

Итого: 100 100,0

процент инв. 2,9 2,9

Адресный ред. 17-7

Центральное территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

№ или литер по плану	Наименование строения и пристройки	№ обмера	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный кол. строений	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельная стоимость поправки	Стоимость или расценки поправочного коэффициента	Объем капитального	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						На высоту помещений	По среднему количеству этажей	На площадь	На отклонение от группы застройки	На объем строения	до 1960 г.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Основное	4	54А	32,3	1,06			0,95				1,00	32,30	15000	484500		
	" "	4	54А	32,3	1,06			0,95		0,95		0,95	30,68	117200	3598234		
													30,68	9	276		
Всего:															4083110		0
на 01.01.1991г. К=2,045х1,0															8437583		

Работу выполнил:

Чертежник Малышева М.В.

(подпись)

ис. составлены на 29.04.2011 г.

(подпись)

29.04.2011 г.

Провел:

Руководитель Сметова С.А.

(подпись)

(подпись)

14.12.2011 г.

Начальник ТБТИ

(подпись)

20 г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте						Выполнено		
					Восст.	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	20__г.	20__г.	20__г.
						Ремонт	Сметы	Ремонт	Сметы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены каменные	куб.м											
3	Стены кирпичные	куб.м											
4	Перегородки деревянные	куб.м											
5	Перегородки металлические	куб.м											
6	Полы	перекрытия	куб.м										
7		мозаичные	куб.м										
8		каменные	куб.м										
9		бетонные	куб.м										
10	Крыша	стропила	куб.м										
11		обрешетка	куб.м										
12		крыша	куб.м										
13		карнизный фронтон	куб.м										
14	Двери	деревянные	куб.м										
15		металлические	куб.м										
16		деревянные	куб.м										
17		металлические	куб.м										
18		деревянные	куб.м										
19		металлические	куб.м										

2) Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы