



**ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**

ОТЧЕТ №1/310325-1

**об оценке 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» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«ПИИ-рентный» (АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ПИИ-рентный»)**

**Дата оценки: 20 апреля 2026 г.
Дата составления: 12 мая 2026 г.**

г. Москва, 2026 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	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2.1 Юридическое описание объекта оценки	12
6.2.2 Экономическое описание объекта оценки	17
6.2.3 Строительно-техническое описание объекта оценки	18
6.2.4 Анализ местоположения объекта оценки	29
6.2.5 Анализ ликвидности объекта оценки	35
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
7.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	36
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	38
7.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	43
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	57
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	64
7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	69
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	70
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	70
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	71
8.3.1 Затратный подход	71
8.3.2 Сравнительный подход	72
8.3.3 Доходный подход	73
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	74
9.1.1 Методология сравнительного подхода	74
9.1.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки	76
9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	88
9.2.1 Методология доходного подхода	88
9.2.2 Определение ставок арендной платы	91
9.2.3 Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации дохода	104
9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	109
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	111
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	112
11.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	112
11.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ	112
11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	112
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	113
12.1 ПРИЛОЖЕНИЕ 1	113
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	113
12.2 ПРИЛОЖЕНИЕ 2	116
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	116
12.3 ПРИЛОЖЕНИЕ 3	128
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	128
12.4 ПРИЛОЖЕНИЕ 4	154
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	171

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, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6

Заказчик оценки: Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный» (АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный»)

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

Цель оценки: Определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения в учете ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость.

Основание для проведения оценки: Договор №1/310325 от 31 марта 2025 г., дополнительное соглашение №1 от 24 апреля 2026 г.

Дата оценки: 20 апреля 2026 г.

Дата составления отчета: 12 мая 2026 г.

Срок проведения оценки: 24 апреля 2026 г. – 12 мая 2026 г.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Наименование	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, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6	6 309 160 000 (Шесть миллиардов триста девять миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей

Примечание: Справедливая стоимость объекта оценки включает в себя имущественные права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004038:6

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- 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.

И.о. Генерального директора

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

(по Доверенности №10/25 от 03.11.2025 г.)

Балагутина Н.А.

Оценщик

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

Плешкин А.М.

12 мая 2026 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, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6
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, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6
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, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6
Имущественные права Заказчика, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения)	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на земельный участок
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения в учете ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Вид стоимости	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	20 апреля 2026 г.
Осмотр	Осуществляется.
Срок проведения оценки	24 апреля 2026 г. – 12 мая 2026 г.
Дата составления отчета	12 мая 2026 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы предоставлялись Заказчиком в виде электронных копий.
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 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» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный» (АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный») 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: 350001, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, дом 98, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: 0991R/776/21238/25 от 22.12.2025 г. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 00 часов 00 минут 01 января 2026 г. по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек). Сведения о квалификационном аттестате, подтверждающем сдачу квалификационного экзамена Оценщиков: Квалификационный аттестат №041449-1 от 15 июля 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»; Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: более 13 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4. Номер контактного телефона: +7 (495) 275-21-09 Адрес электронной почты: ase@cier.ru 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. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4 Страховой полис: № 0991R/776/21243/25 от «10» декабря 2025 года, срок действия договора страхования с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей 00 копеек. Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	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	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

оценщика	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 справедливой 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 справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой 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).

- 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 справедливой 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 справедливой стоимости и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки для целей установления справедливой стоимости недостоверными.

- Оценщиком не производились обмеры площади помещения. Все размеры, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматривались, как истинные. Используемые в отчете 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), опубликованные Международным советом по стандартам оценки (МССО), актуальные на дату оценки.

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 № КУВИ-001/2026-46836098 от 07.04.2026 г.
Выписка из ЕГРН на земельный участок от 12.01.2026 г.
Технический паспорт БТИ №4307782 от 29.04.2011 г.
Сведения о начисленной арендной плате за март 2026 г.
Сведения о расходах за 1 квартал 2026 г.

- 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 справедливой 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 77:01:0004038:3133, 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 77:01:0004038:6, площадью 4593 +/- 24 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	77:01:0004038:3133	77:01:0004038:6
Площадь общая, кв. м	33 368	4593 +/- 24
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 12.01.2025 г. по 02.02.2072 г.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный», 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 Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный»
Номер государственной регистрации	Общая долевая собственность № 77:01:0004038:3133-77/051/2025-98 от 12.11.2025 г.	Аренда № 77:01:0004038:6-77/060/2026-15 от 12.01.2026 г. Соглашение об изменении условий договора аренды № 77:01:0004038:6-77/060/2026-16 от 12.01.2026 г.
Ограничения (обременения) имущественных прав	Зарегистрированы (см. ниже)	Не зарегистрированы
Кадастровая стоимость, руб.	4 611 406 213,28	471 774 220,56
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	138 198,46	102 715,92

Источник информации: данные Заказчика; данные открытых источников

Земельный участок:

Земельный участок

Дата обновления информации: 25.03.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

77:01:0004038:6

Дата присвоения кадастрового номера

01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, земельный участок 13

Площадь, кв.м

4593

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

471774220.56

Дата определения

01.01.2024

Дата внесения

10.12.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер

M-01-011433

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

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

Аренда

№ 77:01:0004038:6-77/060/2026-15 от 12.01.2026

№ 77:01:0004038:6-77/060/2023-12 от 05.04.2023

№ 77:01:0004038:6-77/060/2026-16 от 12.01.2026

Нежилое здание:


Здание
Дата обновления информации: 10.12.2025
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004038:3133
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Площадь, кв.м	33368
Назначение	Нежилое
Количество этажей	12
Количество подземных этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2011
Год ввода в эксплуатацию	2011

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4611406213.28
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	10.12.2025

Ранее присвоенные номера

Условный номер	77-77-12/003/2011-047
Кадастровый номер	77:01:0004038:1038
Инвентарный номер	796/20

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Общая долевая собственность
№ 77:01:0004038:3133-77/051/2025-98
от 12.11.2025

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

№ 77-77-11/059/2013-255 от 23.07.2013
 № 77-77-11/014/2014-505 от 24.11.2014
 № 77-77-11/061/2013-040 от 24.10.2013
 № 77-77-11/002/2014-655 от 06.03.2014
 № 77-77-11/164/2013-589 от 13.05.2013
 № 77-77-11/057/2013-545 от 12.07.2013
 № 77-77-11/059/2013-844 от 26.08.2013
 № 77-77-11/056/2013-950 от 01.04.2013
 № 77-77-11/085/2012-211 от 29.06.2012
 № 77:01:0004038:3133-77/001/2019-29 от 26.07.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-19 от 31.10.2018
 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-10 от 10.01.2018
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2020-43 от 18.03.2020
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-37 от 31.10.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-24 от 23.01.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2020-42 от 16.03.2020
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-36 от 31.10.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-34 от 08.10.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-22 от 28.11.2018
 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-21 от 28.11.2018

№ 77:01:0004038:3133-77/051/2021-12 от 09.03.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-13 от 18.03.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-14 от 29.03.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-15 от 24.06.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-16 от 25.06.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-21 от 03.09.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-22 от 03.09.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-24 от 14.10.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-25 от 14.10.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-27 от 26.11.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-28 от 26.11.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2022-29 от 04.04.2022
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2022-30 от 04.04.2022
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2022-31 от 20.04.2022
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2022-33 от 02.06.2022
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2022-38 от 22.11.2022
 № 77:01:0004038:3133-77/008/2018-13 от 11.07.2018
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2023-40 от 24.01.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2023-46 от 29.03.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2023-48 от 10.07.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2023-50 от 13.07.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2020-2 от 20.08.2020
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2023-51 от 15.11.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2023-55 от 15.12.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2023-57 от 19.12.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2023-58 от 19.12.2023
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2024-60 от 17.01.2024

№ 77-77-11/014/2014-509 от 24.11.2014
 № 77-77-11/056/2013-422 от 25.02.2013
 № 77-77-11/085/2012-209 от 29.06.2012
 № 77:01:0004038:3133-77/008/2018-11 от 22.05.2018
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2018-12 от 25.06.2018
 № 77-77/011-77/011/005/2016-1066/1 от 27.12.2016
 № 77:01:0004038:3133-77/005/2017-4 от 21.04.2017
 № 77-77/011-77/011/005/2016-1063/1 от 15.12.2016
 № 77-77/011-77/011/002/2016-890/1 от 29.04.2016
 № 77-77/011-77/011/004/2016-1964/1 от 21.10.2016
 № 77-77/011-77/011/016/2015-293/1 от 27.11.2015
 № 77:01:0004038:3133-77/005/2017-8 от 09.10.2017
 № 77-77-11/092/2011-228 от 26.12.2011
 № 77-77/011-77/011/001/2016-359/1 от 03.02.2016
 № 77-77/011-77/011/004/2016-585/1 от 13.09.2016
 № 77-77/011-77/011/002/2015-609/1 от 02.03.2015
 № 77-77-11/002/2014-388 от 28.02.2014
 № 77-77-11/164/2013-770 от 27.06.2013
 № 77-77-11/086/2012-187 от 18.07.2012
 № 77:01:0004038:3133-77/005/2017-7 от 06.10.2017
 № 77-77/011-77/011/003/2016-2065/1 от 01.08.2016
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-38 от 24.12.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2020-39 от 15.01.2020
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-23 от 23.01.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2020-5 от 23.08.2020
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2020-6 от 23.08.2020
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-8 от 18.01.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-9 от 18.01.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-10 от 18.01.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-11 от 17.02.2021
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2024-61 от 14.03.2024
 № 77-77-11/092/2011-752 от 01.02.2012
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2024-70 от 09.07.2024
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2024-72 от 19.09.2024
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2025-83 от 20.02.2025
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2025-84 от 20.02.2025
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-32 от 26.08.2019
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2025-86 от 25.02.2025
 № 77-77-11/092/2011-220 от 23.12.2011
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2025-87 от 26.02.2025
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2025-96 от 01.08.2025
 Аренда
 № 77-77-11/092/2011-220 от 23.12.2011
 Аренда
 № 77-77-11/092/2011-752 от 01.02.2012
 Аренда
 № 77-77-11/083/2012-380 от 11.04.2012
 Аренда
 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-33 от 26.08.2019
 Аренда
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2023-56 от 19.12.2023
 Аренда
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2024-59 от 17.01.2024
 Доверительное управление
 № 77:01:0004038:3133-77/051/2025-99 от 12.11.2025
 № 77-77/011-77/011/004/2016-2476/1 от 07.11.2016
 Аренда
 № 77-77/011-77/011/004/2016-2476/2 от 07.11.2016
 № 77:01:0004038:3133-77/060/2026-100 от 15.01.2026

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/request-access-egm/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.

Согласно данным Заказчика свободные помещения к аренде отсутствуют, объект оценки имеет 100% загрузку.

Далее предоставлены сведения об арендной плате и сумме возмещений за коммунальные платежи за март.

Таблица 6.2.2

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за март, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА"	13 177 666,85
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ФЦК/05 от 30.06.2025	13 177 666,85
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ"	15 156 892,62
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Г/10 от 23.03.2025г. (РСП)	148 109,06
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016г.	15 008 783,56
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗБАНК"	26 170,73
Договор аренды № ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017	26 170,73
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ "ИНФИНИТУМ"	167 071,55
Договор аренды № ДА/СН-И/11 от 23.03.2025	167 071,55
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТБАНК"	22 412,38
Договор аренды нежилого помещения № 29/11/2022 от 29.11.2022	22 412,38
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ВТБ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД	14 222 607,70
Договор аренды № ДА/СН-В/45 от 06.10.2025	14 143 236,01
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/1 от 24.03.2026 (РСП 1 этаж)	43 489,33
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/2 от 25.03.2026 (РСП 1 этаж)	35 882,36
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРОРА РУСКО"	3 041 466,80

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за март, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Договор аренды № ДА/СН-А/07 от 16.03.2015 (подс.пом.)	21 386,95
Договор аренды № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011	3 020 079,85
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	3 469 824,17
Договор аренды № ДА/СН-А/02 от 26.02.2025	3 443 709,72
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	26 114,45
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	27 886 954,78
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	27 886 954,78
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЗЕН ХЕЛСКЕА РУС"	536 800,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/23 от 01.10.2024	536 800,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗ ТЕЛЕКОМ"	12 200,00
Соглашение о сотрудничестве № СТ-107/2025 от 18.12.2025	12 200,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО 1440"	21 038 920,64
Договор аренды № ДА/СН-Б/15 от 14.09.2023	14 559 390,63
Договор аренды № ДА/СН-Б/27 от 02.12.2024	67 100,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/27 от 22.11.2023	1 911 651,54
Договор аренды № ДА/СН-Б/30 от 20.12.2024 (антенна)	184 525,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/32 от 04.09.2025	4 316 253,47
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	1 952 418,86
Договор аренды № ДА/СН-Р/04 от 29.04.2021	1 936 199,44
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	16 219,42
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	1 211 136,42
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/31 от 01.09.2025 (серверная НПФ ГФ ПН)	91 988,00
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/43 от 17.09.2025 (банкомат ВТБ)	29 280,00
Договор аренды места установки и подсобного помещения № ДА/СН-СК/39 от 01.09.2025 (кофе порт)	241 560,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/30 от 08.08.2025 (юр.адрес)	92 110,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/33 от 12.08.2025 (гараж)	394 004,82
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	97 600,00
Договор аренды парковочных мест № ДА/СН-СК/54 от 01.11.2025 (парковка А1)	220 210,00
Договор аренды подсобного помещения № ДА/СН-СК/29 от 01.09.2025 (НПФ ГФ ПН)	44 383,60
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	73 101,59
Договор № MS0998 от 02.02.2016	73 101,59
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИЛИПС"	13 643 497,83
Договор аренды № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011	13 643 497,83
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ"	71 701,90
Договор аренды № 105560912 от 01.09.2012	71 701,90
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ"	73 215,51
Договор № D 120122012 от 19.11.2012г. Аренды нежилого помещения и пользования конструктивными элементами здания	73 215,51
ВСЕГО за март 2026	115 712 358,43

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.2.3

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Сумма возмещений за коммунальные платежи за март, в рублях без НДС (22%)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	5 240,06
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Сумма возмещений за коммунальные платежи за март, в рублях без НДС (22%)
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	2 361,56
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	
Договор аренды места установки и подсобного помещения № ДА/СН-СК/39 от 01.09.2025 (кофе порт)	19 168,71
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	36 725,20
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	
Договор № MS0998 от 02.02.2016	25 470,63
ВСЕГО за март 2026	88 966,16

Источник информации: данные Заказчика

Итого суммарные поступления за аренду офисных помещений и паркинга за март составляют $115\,712\,358,43 + 108\,538,72^1 = 115\,820\,897,15$ руб. с НДС.

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.

¹ 88 966,16 x 1,22

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 «Делимарше», кафе «Кафетера», мини-кофейню «Кофепорт», банкоматы «ВТБ», «ГПБ», «СГБ» и «Т-Банк», просторный главный холл с зоной ожидания. Трехуровневый подземный паркинг вмещает 319 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 ПАО «Вымпелком», ООО «Обит» и АО «РетНет», 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/>; данные Заказчика

Таблица 6.2.4

Параметры	Значение
Объект	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004038:3133, 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	77:01:0004038:3133
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

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	двери																										
Крыша	облицовка керамической плиткой, керамогранитом																										
	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 на подземном паркинге	319																										
Земельный участок: 77:01:0004038:6 ☆ Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав <table> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Вид земельного участка</td><td>Землепользование</td></tr> <tr> <td>Дата присвоения</td><td>01.01.2007</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td><td>77:01:0004038:6</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал</td><td>77:01:0004038</td></tr> <tr> <td>Адрес</td><td>Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, Развернуть</td></tr> <tr> <td>Площадь уточненная</td><td>4 593 кв. м</td></tr> <tr> <td>Статус</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Категория земель</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования</td><td>Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные Развернуть</td></tr> <tr> <td>Форма собственности</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость</td><td>471 774 220,56 руб.</td></tr> <tr> <td>Удельный показатель кадастровой стоимости</td><td>102 715,92 руб./кв. м</td></tr> </table>		Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид земельного участка	Землепользование	Дата присвоения	01.01.2007	Кадастровый номер	77:01:0004038:6	Кадастровый квартал	77:01:0004038	Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, Развернуть	Площадь уточненная	4 593 кв. м	Статус	Ранее учтенный	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные Развернуть	Форма собственности	-	Кадастровая стоимость	471 774 220,56 руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости	102 715,92 руб./кв. м
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																										
Вид земельного участка	Землепользование																										
Дата присвоения	01.01.2007																										
Кадастровый номер	77:01:0004038:6																										
Кадастровый квартал	77:01:0004038																										
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, Развернуть																										
Площадь уточненная	4 593 кв. м																										
Статус	Ранее учтенный																										
Категория земель	Земли населенных пунктов																										
Вид разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные Развернуть																										
Форма собственности	-																										
Кадастровая стоимость	471 774 220,56 руб.																										
Удельный показатель кадастровой стоимости	102 715,92 руб./кв. м																										
Объект	 Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004038:6, площадью 4593 +/- 24 кв.м. по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 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	4593 +/- 24
Вид права	Аренда на 49 лет
Форма	Неправильная
Рельеф	Ровный, угроза затопления отсутствует
ЗОУИТ ²	Не найдено
Вид объекта недвижимости Земельный участок Вид земельного участка Землепользование Дата присвоения 01.01.2007 Кадастровый номер 77:01:0004038:6 Кадастровый квартал 77:01:0004038 Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13. Площадь уточненная 4 593 кв. м Площадь декларированная - Площадь - Статус Ранее учтенный Категория земель Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9) Форма собственности - Кадастровая стоимость 471 774 220,56 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости 102 715,92 руб./кв. м	

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

Примечание:

* Степень физического износа определена на основании укрупненной экспертной шкалы

² Источник: <https://nspd.gov.ru/map>

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие 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, устраняемые при межремонтном 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 внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно 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/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Активация V

Чтобы активирс

* 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 6.2.5

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 износившаяся.
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.

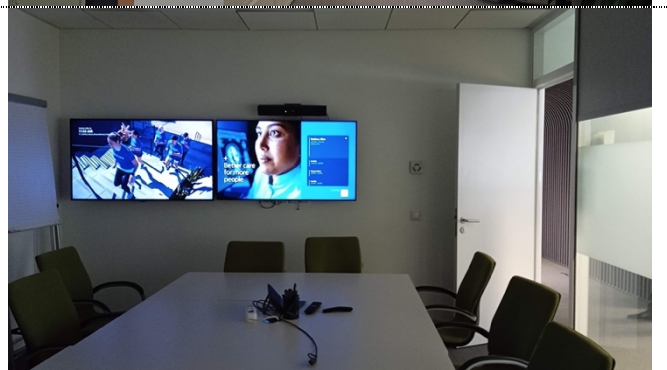
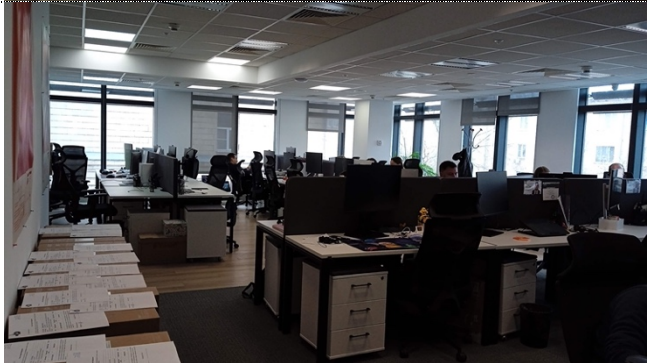
Реконструкция. Работы связаны с изменением существующего облика и функционального назначения ранее эксплуатируемого помещения, например: изменение планировки помещения в связи со сменой собственника, приспособление помещений под другие нужды, изменение функций помещений. Также под эту категорию попадают 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.

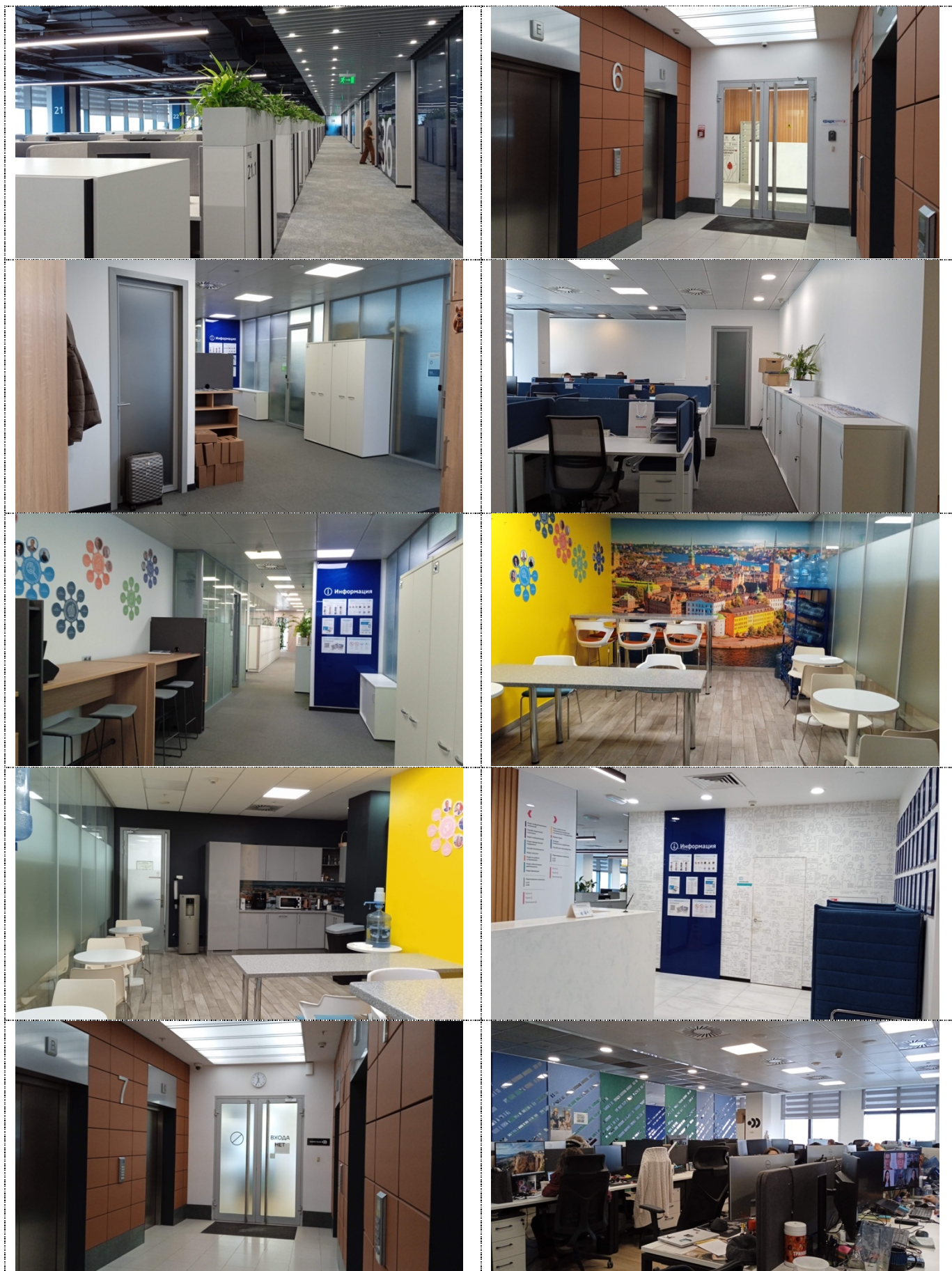
Фотографии объекта оценки

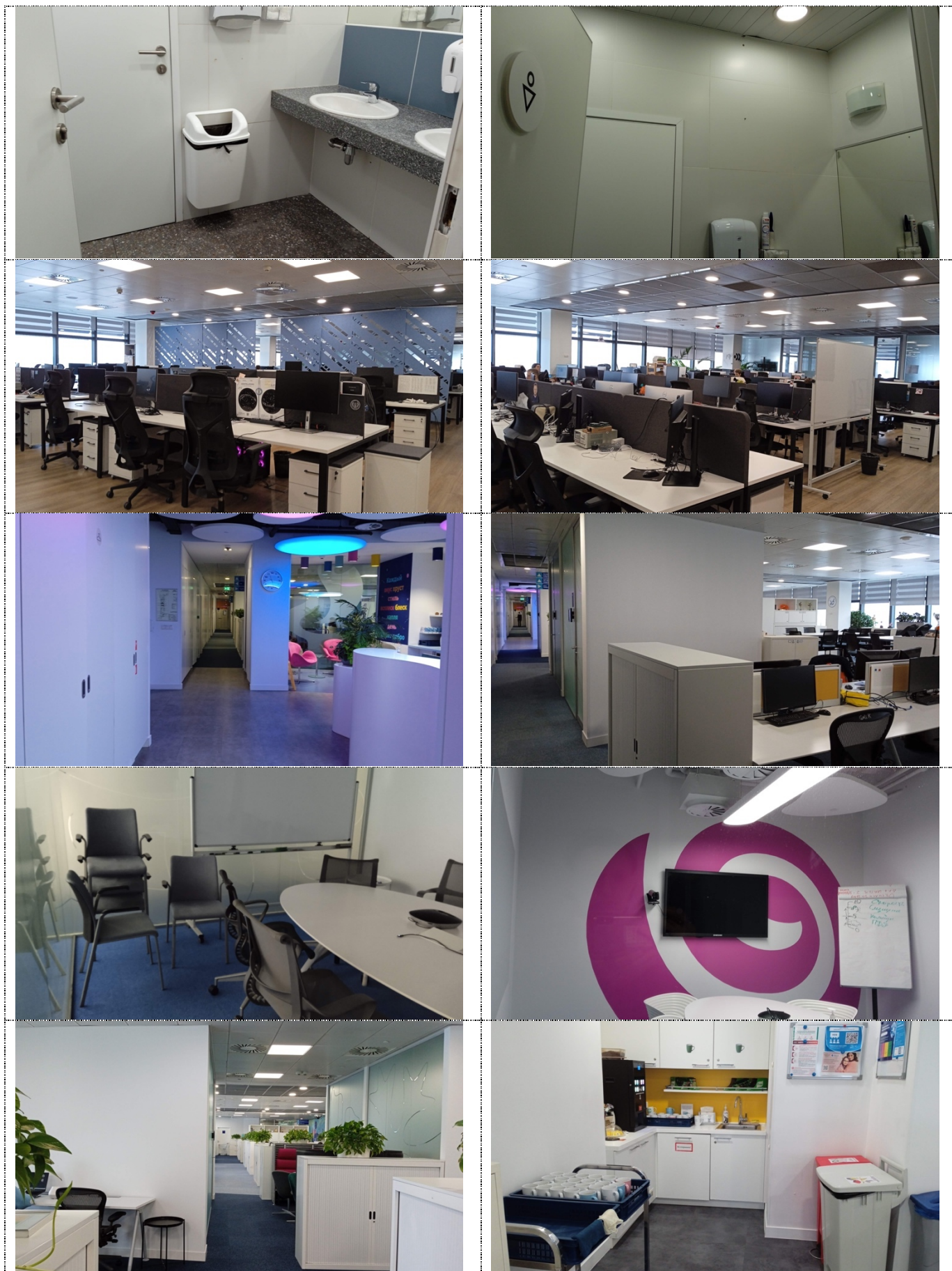


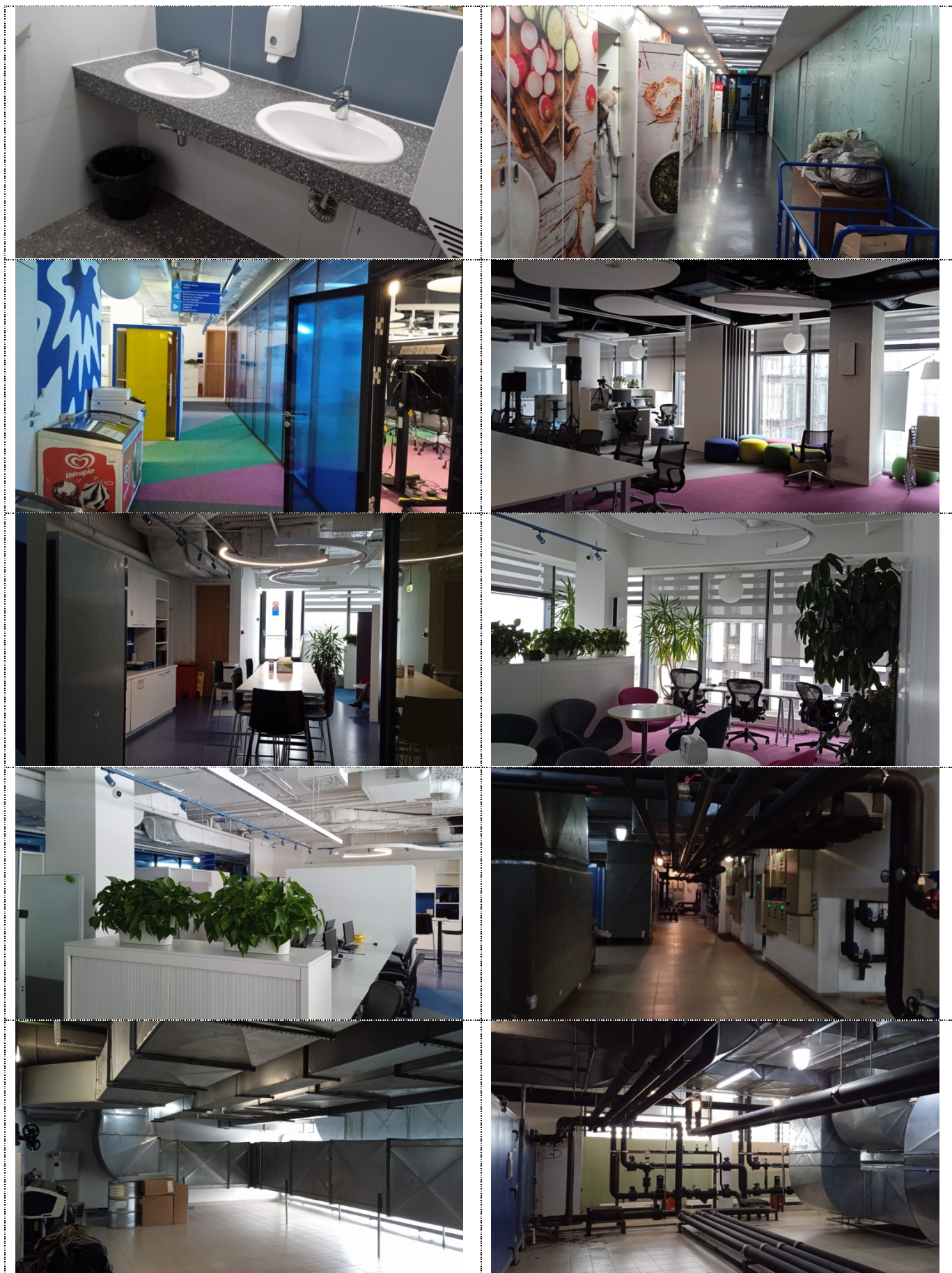












Источник: данные визуального осмотра

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.

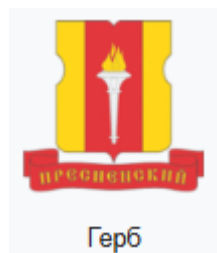
Особенностями Пресненского района являются высокая концентрация учреждений науки, культуры и образования, а также наличие множества историко-архитектурных памятников.

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 6.2.6

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 ³	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, Мантулинская, 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,



³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Пресненский_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пресненский_(район_Москвы)), <https://presnya.mos.ru/our-district/index.php>

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.

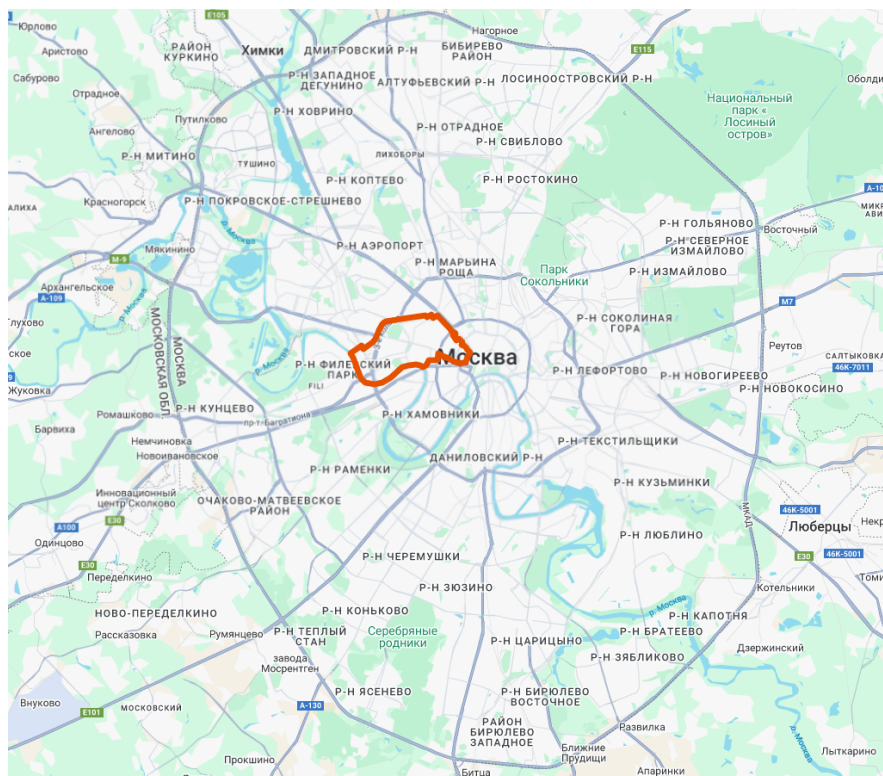
Достойным обрамлением улиц, переулков Пресни служит зеленое ожерелье парков, скверов, бульваров, которые занимают территорию более 34 тыс. кв. м.

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 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, **D4** 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

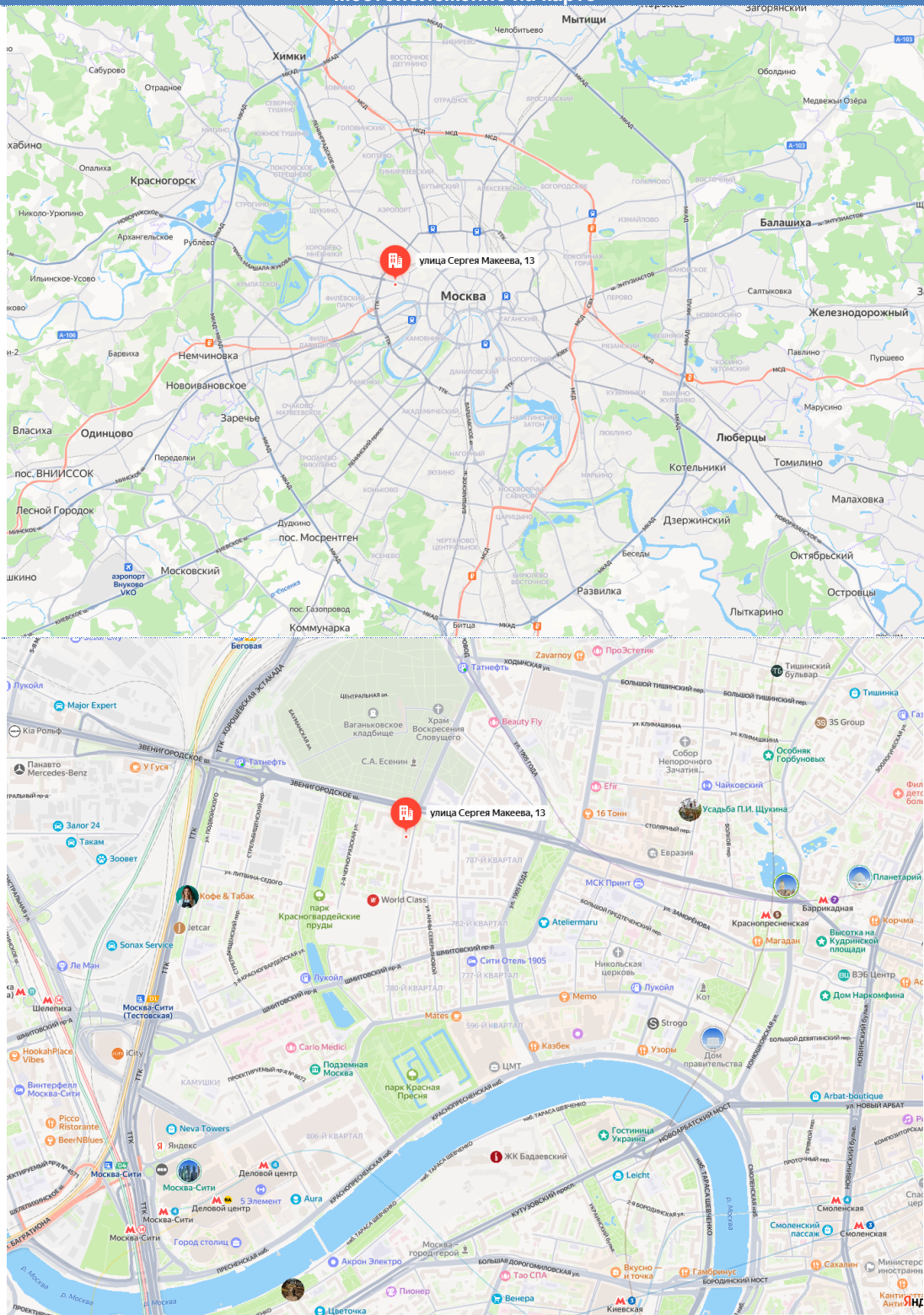
Местоположение объекта оценки

Таблица 6.2.7

Объект оценки

Расположение
объекта на карте
Москвы
(источник:
[https://yandex.ru/
maps/](https://yandex.ru/maps/))

Местоположение на карте

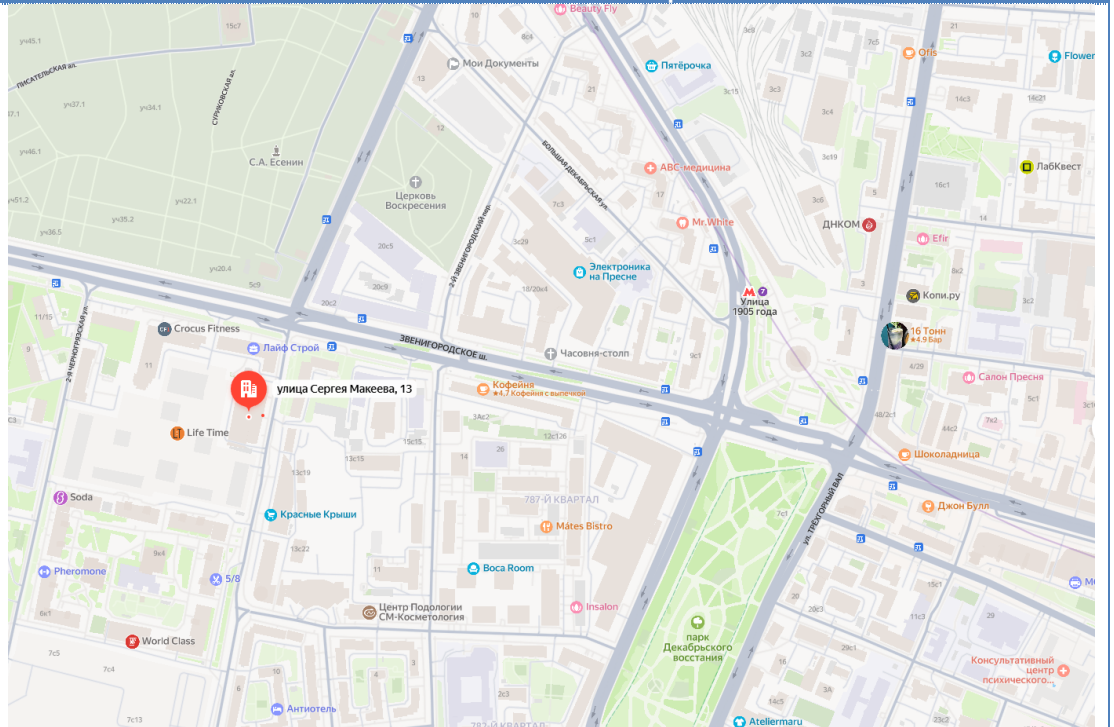


Расположение
объекта на карте
микрорайона
(источник:
[https://yandex.ru/
maps/](https://yandex.ru/maps/))

Объект оценки

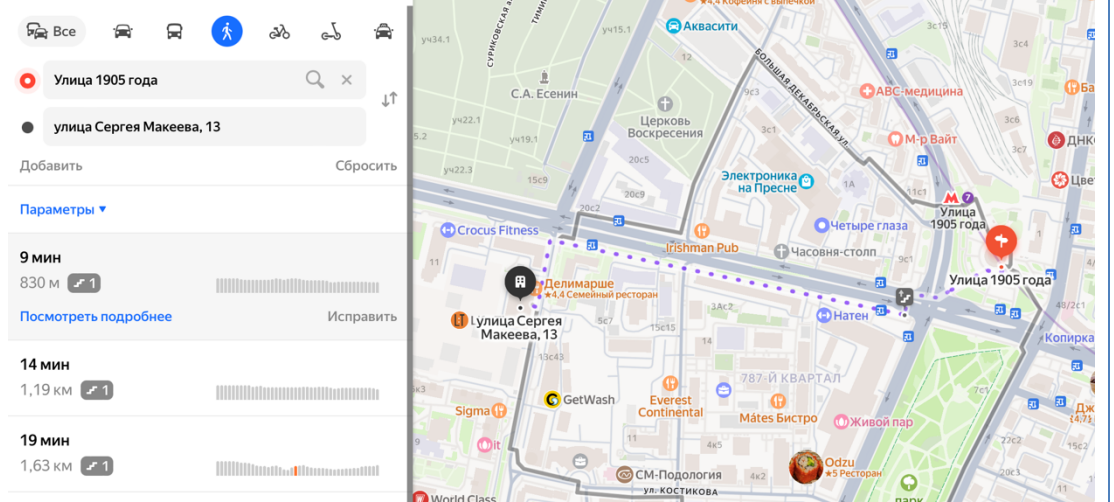
Расположение
объекта
относительно
станций метро
(источник:
[https://yandex.ru/
maps/](https://yandex.ru/maps/))

Местоположение на карте

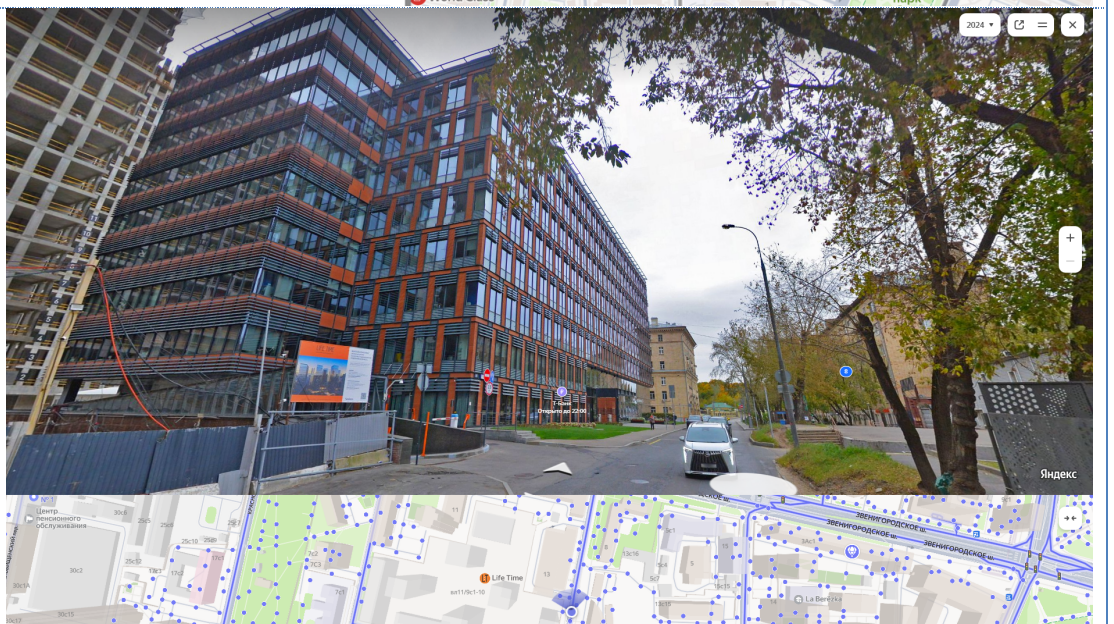


В шаговой доступности (до 10 минут пешком) станции метро: Китай-город, Лубянка, Чистые пруды, Кузнецкий мост, Площадь революции, Театральная

Удаленность
объекта от
станций метро
(источник:
[https://yandex.ru/
maps/](https://yandex.ru/maps/))

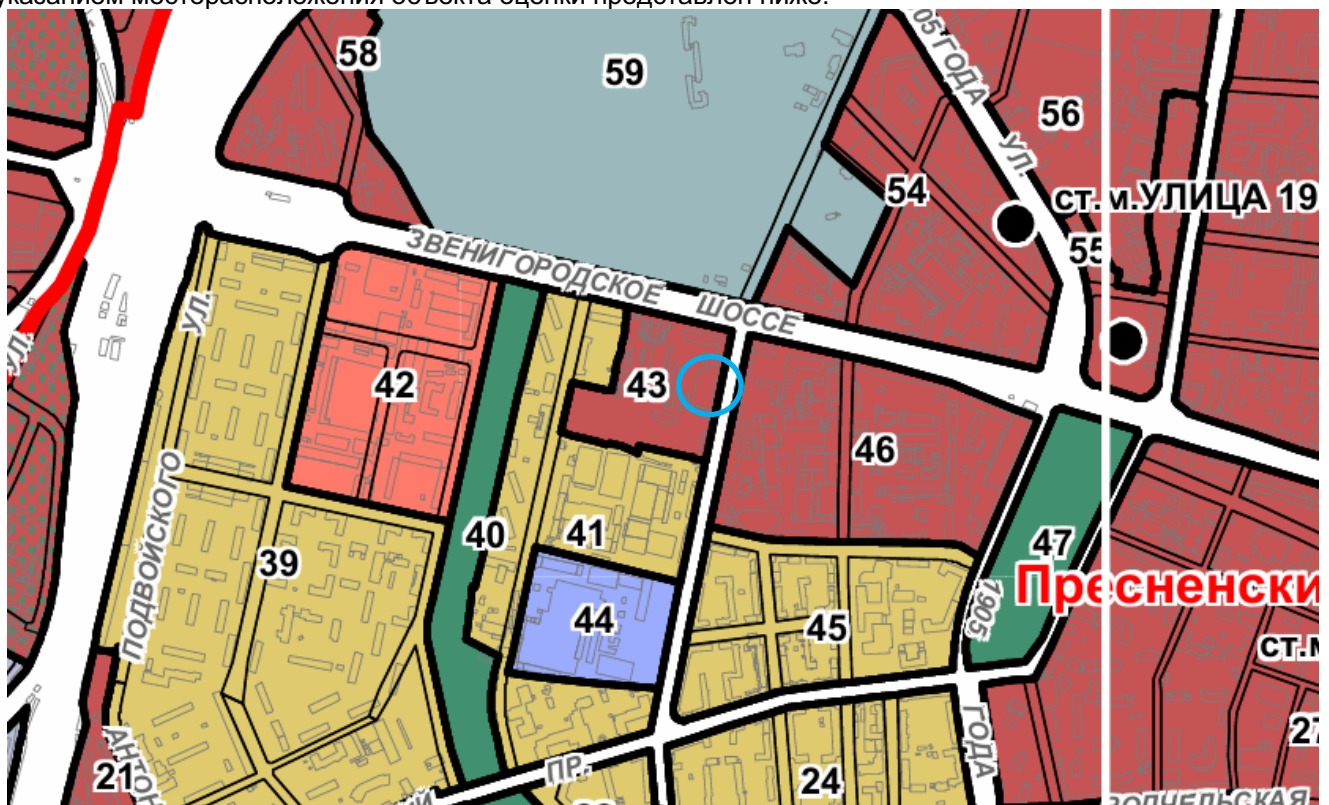


Панорама города
– вид улицы
Сергея Макеева
(источник:
[https://yandex.ru/
maps/](https://yandex.ru/maps/))



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 (в действующей редакции) (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 очень хорошем 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 319 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 6.2.8

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 оферт.

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), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 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

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

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

Обзор социально-экономического развития РФ по итогам 2025 года⁴

Таблица 7.1.1

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

По итогам 2025 года наблюдается стагнация или незначительный рост основных макроэкономических показателей, показатель "экспорт товаров" демонстрирует снижение

⁴ <https://afkrukon.ru/analitika/post-1770/>

(незначительный рост 0,9% в 2024 г. сменился снижением 5,3% в 2025 г.), сохраняется снижение показателя "импорт товаров" (-2,7% и -2,4% в 2024 г. и 2025 г. соответственно). В целом наблюдается незначительное замедление роста части показателей по сравнению с предыдущим годом.

Рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. Инфляция в 2025 года составила 8,7% после 9,5% в 2024 г. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года составил 101,3, в 2024 году – 105,1.

Источник: <https://afkrukon.ru/analitika/post-1770/>

Выводы и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне возрастающего дефицита госбюджета (7% от доходной части), значительного роста государственного внешнего долга, отрицательных данных по инфляции, снижения темпов жилищного строительства, снижения перевозок, длительного и большого роста корпоративных и частных долгов и просроченных задолженностей.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран и остановка всей логистики Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

В этих условиях военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что ожидаемо ведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях нарастающей внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики и логистики.

Тенденции на рынке недвижимости

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,

- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости

Источник: Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,

<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

<https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

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 использования⁵:

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.

⁵ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

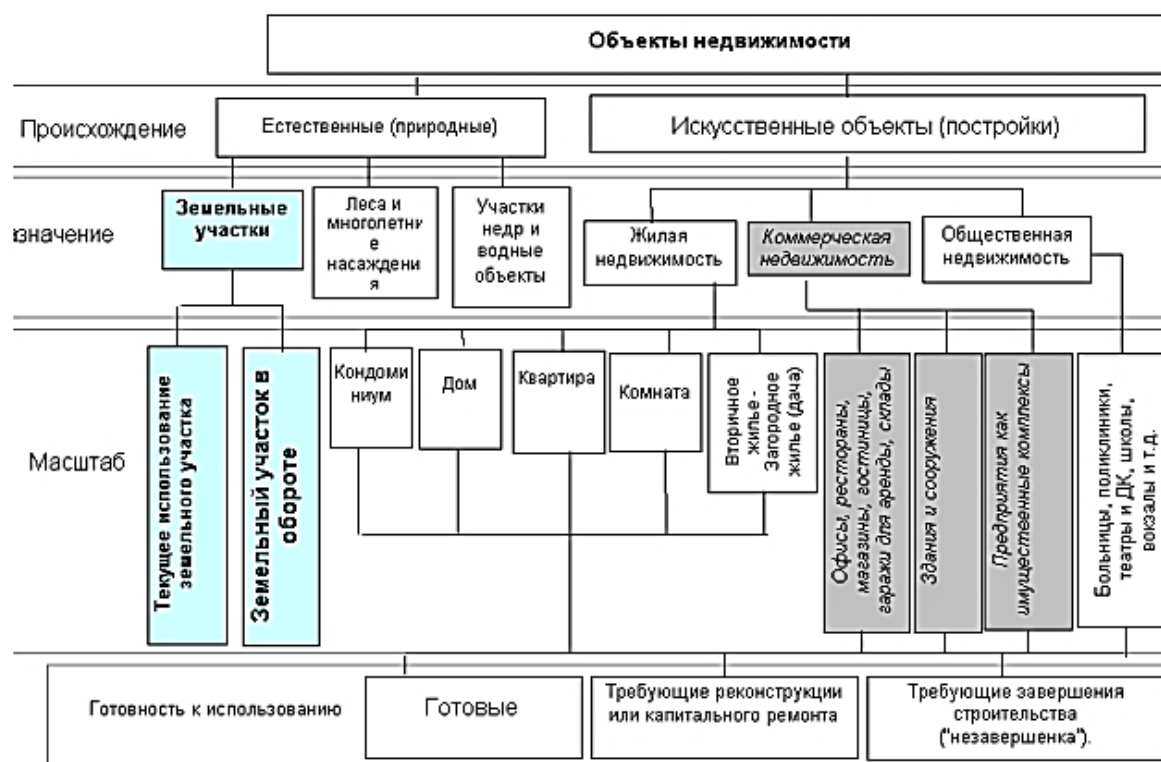


Рис. 7.2.1. Классификация объектов недвижимости

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) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 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		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
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 и 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

Основные показатели. Динамика*			
		2024	2025
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		18 775	19 452
в том числе:	Prime	539	549
	Класс А	5 523	6 161
	Класс В	12 713	12 742
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		569,2	704,1
в том числе:	Prime	0	10,9
	Класс А	511,3	665
	Класс В	57,9	28,2
Доля свободных площадей, %	Prime	6,5	6,1
	Класс А	7,2	8,4
	Класс В	5,2	4,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Prime	61 961	71 750
	Класс А	27 400	32 829
	Класс В	21 095	24 739
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м²/год**	Класс А	35 126	40 957
	Класс В	20 284	27 006
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Prime	10 000	13 000
	Класс А	8 100	10 000
	Класс В	5 600	6 000

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

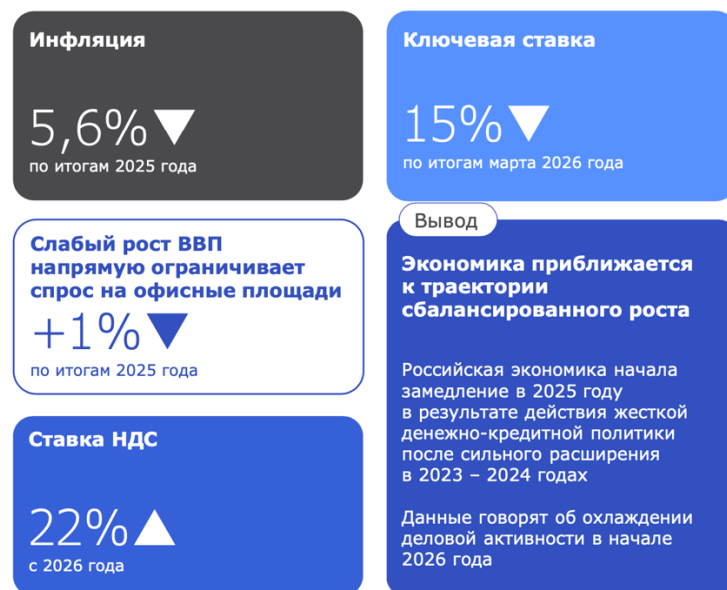
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

*** В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленная 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, 2026

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

Общая ситуация в экономике



Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 квартал 2026 г.» <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	2026П
Общее предложение ¹	19 830	20 419	21 167	21 778
Новое строительство ¹	278	589	748	611
Чистое поглощение ¹	1 120	1 227	629	227
Объем сделок ¹	2 005	2 266	1 396	1 250
Класс Prime	–	89	82	100
Класс А	1 052	1 471	729	600
Класс В+	844	587	456	400
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	5,3%	7,3%
Класс Prime	–	6,1%	1,5%	3,5%
Класс А	10,4%	6,0%	6,4%	7,5%
Класс В+	6,2%	3,9%	5,1%	6,0%
Ставка аренды ²	22,6	26,4	29,4	32,0
Класс Prime	–	56,3	75,7	80,0
Класс А	27,4	29,4	31,1	33,5
Класс В+	20,8	24,8	27,9	29,0
ОРЕХ – Класс Prime	–	10,6	13,8	14,5
ОРЕХ – Класс А	8,0	8,3	8,9	10,0
ОРЕХ – Класс В+	5,4	5,8	5,5	6,5

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год, ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС.

Основные изменения за 2025 год

Объем введенных офисных площадей увеличился на 27%

По итогам 2025 года объем введенных площадей составил **748 тыс. кв. м** офисов, что **на 27% выше** результата за аналогичный период прошлого года. Примечательно, что **54%** от общего показателя приходится на крупные штаб-квартиры, которые остаются недоступными для открытого рынка.

Доля свободных площадей продолжает расти

Помимо ключевых деловых субрынков с практически полностью законтрактованными объектами в течение всего 2025 года общий **уровень вакантности продолжал расти** и зафиксировался на уровне **5,3%**, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году.

Арендодатели проявляют гибкость в отношении ставок

После рекордных значений 2024 года **рост средневзвешенных ставок аренды замедлился**. В условиях замедления темпов роста экономики на протяжении всего 2025 года многие собственники начали **точно снижать запрашиваемые ставки**.

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 4 квартал 2025 г.», IBC Real Estate, <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost/>

Предложение

Совокупный объем построенных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы по итогам 2025 г. составил 19,4 млн кв.м, из них 549 тыс. кв.м относится к классу Prime, 6,2 млн – к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

В 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 20 объектов совокупной арендуемой площадью 704,1 тыс. кв.м, что является рекордно высоким объемом ввода офисов за последние 10 лет. Последний раз такой высокий показатель ввода был зафиксирован в 2015 г. и составлял 720 тыс. кв.м.

Около 94% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в 2025 г., относятся к классу А, 4% – к классу В. В классе Prime введен единственный объект – «STONE Курская» совокупной арендопригодной площадью 10,9 тыс. кв.м. Крупнейшими новыми объектами оказались Национальный космический центр (167 тыс. кв.м), БЦ Slava 4 (101,5 тыс. кв.м) и БЦ iCity Space (92,2 тыс. кв.м).

В 2026 г. ожидается ввод площадей на уровне 1 млн кв.м, при этом 32% этого объема – площади, которые были изначально запланированы к вводу в 2025 г., однако их сроки готовности были перенесены. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (71%), в формате аренды – 15%, по 7% прогнозируемого объема составят проекты BTS и смешанной реализации аренды/продажи.

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

Темпы нового строительства не снижаются

Несмотря на замедление экономики, объёмы ввода новых офисных площадей прогнозируются на уровне 2024–2025 гг.



5 | nikoliers.ru

Учитываются объекты на стадии строительства, ожидаемые к вводу в 2026–2028 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов за 3 месяца 2026 года. Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 квартал 2026 г.» <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

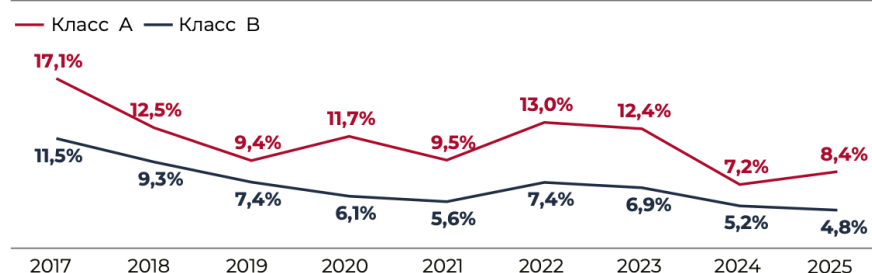
По итогам 2025 года на офисном рынке Москвы общий объем введенных площадей составил 748 тыс. кв. м офисов, что на 27% выше аналогичного результата год к году. В IV квартале 2025 года было введено в эксплуатацию 29% от общего показателя — 216 тыс. кв. м офисов. В целом существенный рост нового строительства с начала года связан с вводом в эксплуатацию ряда крупных штабквартир, суммарная офисная площадь которых составляет 400 тыс. кв. м. Крупнейшими из них являются штабквартиры Роскосмоса и Центрального Банка России на 167 тыс. кв. м и 102 тыс. кв. м соответственно. По результатам 2026 года объем ввода может составить 611 тыс. кв. м, что на 18% ниже по сравнению с итогами 2025 года. При этом в условиях дорогого заемного финансирования и общего замедления темпов роста экономики сохраняются риски переноса ввода ряда проектов на более поздний срок.

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

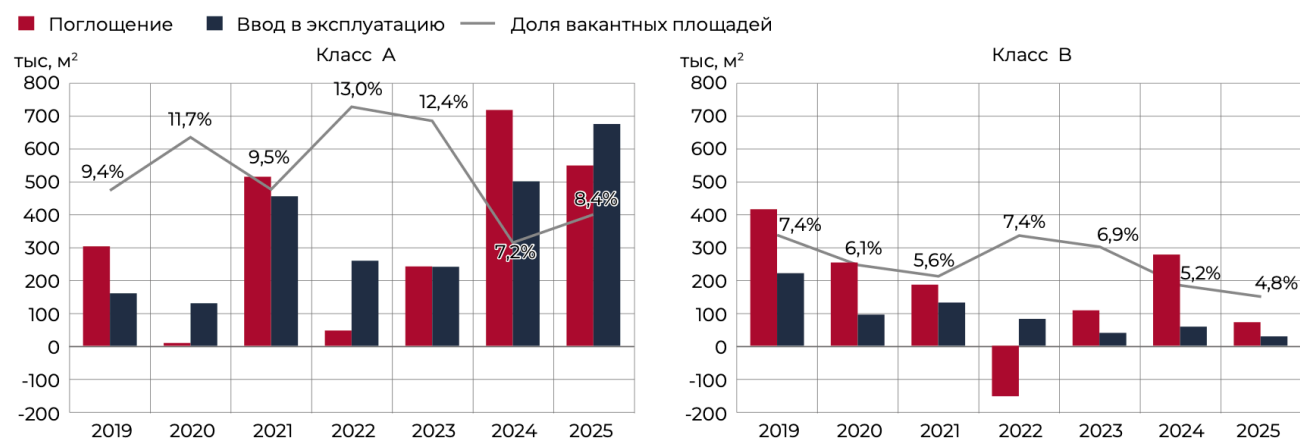
Вакантность

В течение 2025 г. интерес к покупке/аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Появление рекордно высокого объема новых офисных площадей не привело к значительному росту доли свободных помещений — на спекулятивный рынок вышло только 33% нового объема, остальные площади были арендованы, куплены или реализованы в BTS-формате.

Динамика вакантности офисов по классам. Москва



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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

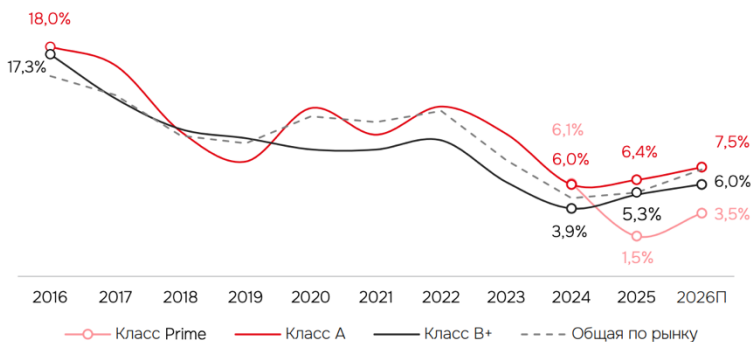
Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года

	2024	2025	I квартал 2026	Прогноз 2026
Общий объем предложения, млн кв. м	20,6	21,3	21,5	22,1
Класс А и Prime	6,1	6,9	7,1	7,6
Класс В+/-	14,5	14,4*	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	567	704	117	644
Класс А и Prime	509	662	117	556
Класс В+/-	58	42	-	88
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 981	1 569	247	1 300
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	757	613	100	350
Доля вакантных площадей, %	5,5	5,7	6,0	7,0 – 7,5
Класс А и Prime	4,5	6,9	8,1	9,0
Класс В+/-	5,9	5,1	4,9	5,0
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	28 849	31 162	31 779	32 900
Класс А и Prime	35 210	40 444	37 534	40 000
Класс В+/-	24 751	26 805	26 838	27 800

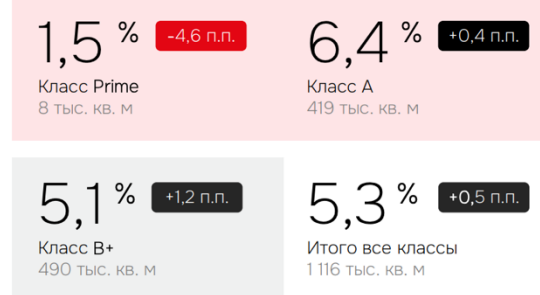
Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 квартал 2026 г.» <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

По итогам 2025 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 5,3%, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году. Существенное снижение доли свободных площадей за год было зафиксировано в классе Prime – показатель составил 1,5% по итогам 2025 года, что на 4,6 п.п. ниже по сравнению с результатами 2024 года. В целом высокая волатильность уровня вакантности является причиной небольшого объема существующих площадей класса Prime на рынке. Таким образом, на фоне сохраняющегося спроса со стороны покупателей и арендаторов на премиальные опции даже небольшой объем реализованных площадей может привести к существенному снижению показателя в процентах. В офисах класса В+ доля свободных площадей составила 5,1%, что на 1,2 п.п. выше аналогичного показателя год к году. В офисах класса А ситуация менее волатильна ввиду сохраняющегося умеренно высокого спроса на офисные помещения, в особенности с высококачественной отделкой – уровень вакантности по итогам 2025 года составил 6,4%, повысившись на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. В целом по Москве в условиях замедления темпов роста экономики уровень вакантности продолжит расти. Ожидается, что к концу 2026 года общий индикатор может составить не менее 7,3%.

Динамика доли свободных площадей, %



Доля свободных площадей по итогам 2025 года



Динамика доли свободных площадей приведена год к году

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 4 квартал 2025 г.», IBC Real Estate, <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost/>

Доля свободных помещений по классу

Класс Прайм

▲ 7,8%

Класс А

▲ 11,5%

Класс Б+

▲ 4,6%

Источник информации: Офисный рынок Москвы, I кв. 2026
<https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-i-kv-2026/?ysclid=moiyrq79ex581810636>

11. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса "А"	14,10	9,62	19,06
Величина недозагрузки офисных объектов класса "В"	16,21	10,42	21,89
Величина недозагрузки офисных объектов класса "С"	18,62	13,93	24,05
Величина недозагрузки офисных особняков	15,13	10,11	20,03

Источник информации: Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г.

Спрос

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за 2025 г. составил 611,4 тыс. кв.м по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. в 1 млн кв.м. Общий объем сделок за год составил 1,3 млн. кв.м, из которых 808 тыс. кв.м пришлось на сделки продажи, а 539 тыс. кв.м – на аренду. В соответствии с трендом последних лет в структуре спроса (общего объема арендованных и купленных площадей) преобладают сделки продажи: их доля составляет 59% общего объема спроса на офисные площади, в то время как сделки аренды занимают 41%. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 294 кв.м, что выше показателя IV кв. 2024 г. на 90 кв.м. Средний размер сделки продажи блоками (без учета продажи зданий целиком) с конца прошлого года вырос с 243 кв.м до 268 кв.м.

За 2025 г. лидерами спроса на офисные помещения стали ТМТ-компании* (22%), компании сферы банки/финансы/инвестиции (21%), на третьем месте – производственные предприятия (14%).

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

Спрос снизился на 34%

Российская экономика начала год со значительным замедлением, которое продолжалось на протяжении всего I квартала

По оценкам ИНП РАН, снижение ВВП в первом квартале составило 1,5% в годовом выражении. Закономерно, что это снижение отражается в объеме спроса на офисном рынке замедлением активности заключения сделок.

Спрос в I квартале составил 247 тыс. кв. м:

- 35% от объема сделок в продаже приходится на диапазон 2–5 тыс. кв. м
- 37% объема сделок в аренде в диапазоне 1–2 тыс. кв. м

Вывод

Уровень спроса сохраняется на уровне аналогичных периодов кризисных 2020–2022 гг. В ответ на текущие вызовы рынка компаниям необходимо адаптировать стратегии

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 3 мес. 2026 г.

Банки и финансовые компании

23%

Производство

16%

Строительство и девелопмент

15%

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 квартал 2026 г.» <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

По итогам 2025 года объем сделок продажи составил 493 тыс. кв. м, что на 53% ниже аналогичного показателя по результатам 2024 года. Это во многом связано не со снижением количества сделок по приобретению зданий целиком, а с уменьшением их объема. Доля продаж в общем объеме сделок составила 35%, снизившись на 5 п.п. г/г на фоне стабилизации уровня деловой активности после рекордных значений 2024 года. Несмотря на сохраняющийся умеренно высокий уровень спроса в течение всего 2025 года, объем сделок в сегменте продаж блоками и этажами в строящихся БЦ составил 250 тыс. кв. м, что на 6% выше г/г. Объем вложений увеличился более существенно за счет сохраняющегося роста цен в строящихся объектах – по итогам 2025 года показатель составил 98,0 млрд рублей, увеличившись на 23% г/г.

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 4 квартал 2025 г.», IBC Real Estate, <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost/>

В I кв. 2026 г. объем новых сделок остался на уровне прошлого года благодаря розничным сделкам.

+1% г/г составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в I кв. 2026 года.

Объем сделок аренды составил 207 тыс. м² (+7% г/г).

- В I кв. 2026 г. было заключено 2 крупные сделки аренды (более 10 тыс. м²) против 1 сделки в I кв.

2025 г. При этом общее количество сделок аренды снизилось на 34% по сравнению с I кв. 2025 г.

- Половина спроса (49%) в сегменте аренды – сделки с помещениями до 300 кв. м.

Объем сделок купли-продажи составил 112 тыс. м² (-7% г/г).

- Несмотря на снижение общего объема сделок купли-продажи, количество сделок выросло на 30% к I кв. 2025 года. Средний размер сделки снизился с 541 м² в I кв. 2025 г. до 382 м² в I кв. 2026 г.

- 88% сделок купли-продажи — в строящихся офисах и проектах.

Источник информации: Офисный рынок Москвы, I кв. 2026 <https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-i-kv-2026/?ysclid=moiyqrq79ex581810636>

Гибкие офисы

На конец 2025 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 13%, увеличившись с конца 2024 г. на 4,6 п. п. в силу открытия новых площадок и появления новой вакантности в готовых площадках. Количество вакантных рабочих мест на конец IV кв. 2025 г. составило 6,8 тыс. шт. Средняя

ставка аренды рабочего места выросла на 26% за год и составляет 59 051 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо).

Динамика средней ставки аренды рабочего места и доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предлагаемые январь 2026 г. 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, 2026

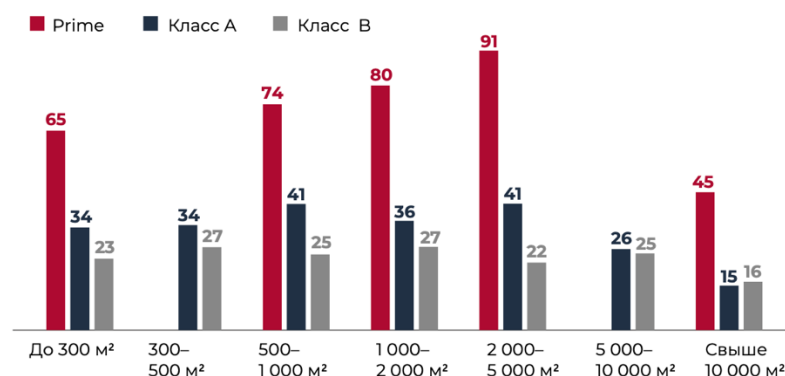
Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

Коммерческие условия

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 30,4%, до 32 829 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 17,3%, до 24 739 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС)*. Рост показателя объясняется как появлением нового предложения в классе А по высоким запрашиваемым ставкам, так и активным спросом на офисы в условиях снижающейся вакантности и вымыванием бюджетного предложения.

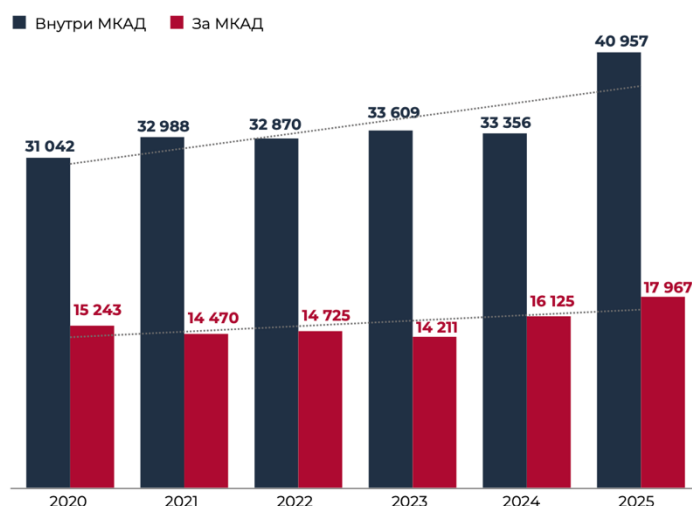
Рост показателя средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжился и в премиальных офисах: по итогам 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 71 750 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 15,8% с конца 2024 г. За 2025 г. доля вакантных помещений в объектах класса Prime увеличилась на 1,1 п. п. и составляет 8,4%. Дефицит качественных вакантных помещений, а также ограниченное количество площадей, строящихся в аренду, может стать причиной дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды в 2026 г.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки по размеру блока, тыс. руб./м²/год



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



Источник: NF GROUP Research, 2026

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.

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

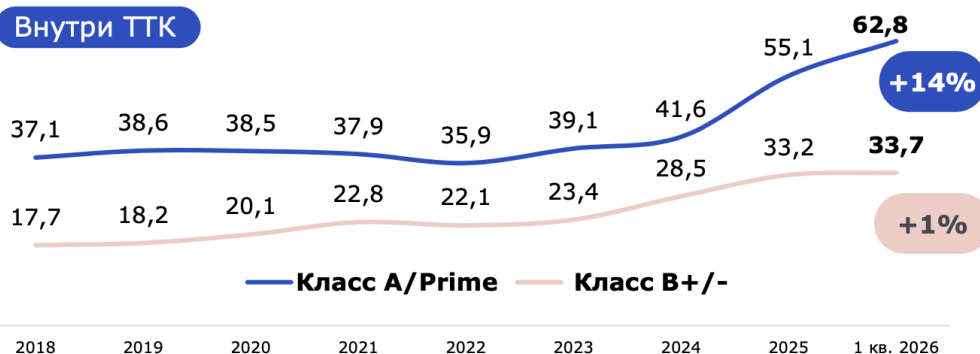
Динамика свидетельствует о завершении фазы активного роста арендных ставок по всем классам, несмотря на увеличение объема предложения. По итогам квартала среднерыночная ставка аренды в границах МКАД зафиксировалась на уровне 31,8 тыс. руб/кв. м/год, что сопоставимо со значением предыдущего квартала – 32,2 тыс. руб/кв. м/год.

Но вместе с тем наблюдается существенное повышение ставок по классу Prime: +29% за 3 месяца. Ключевым драйвером роста выступает изменение структуры предложения: выход крупных лотов в БЦ Белая Площадь на фоне низкого уровня вакансии Prime-офисов подталкивает средний уровень ставок вверх.

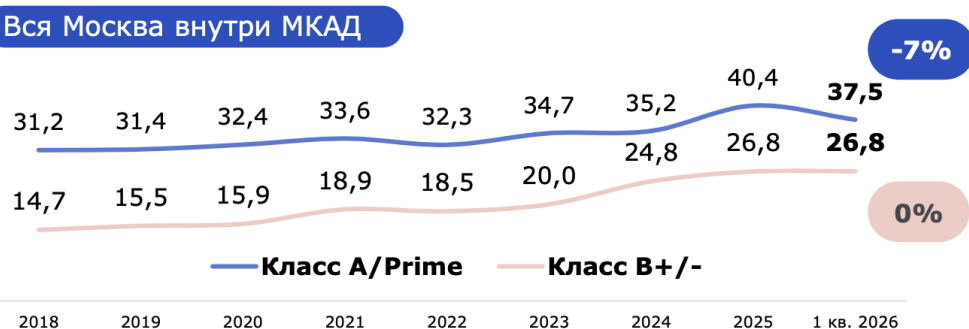
В целом с начала 2026 года среднерыночная ставка аренды в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, увеличилась на 9% и достигла 43,9 тыс. руб/кв. м/год, внутри МКАД: -1,2% до 31,8 тыс. руб/кв. м/год

Динамика ставок аренды за 3 месяца по локациям, тыс. руб./кв. м/год

Внутри ТТК



Вся Москва внутри МКАД



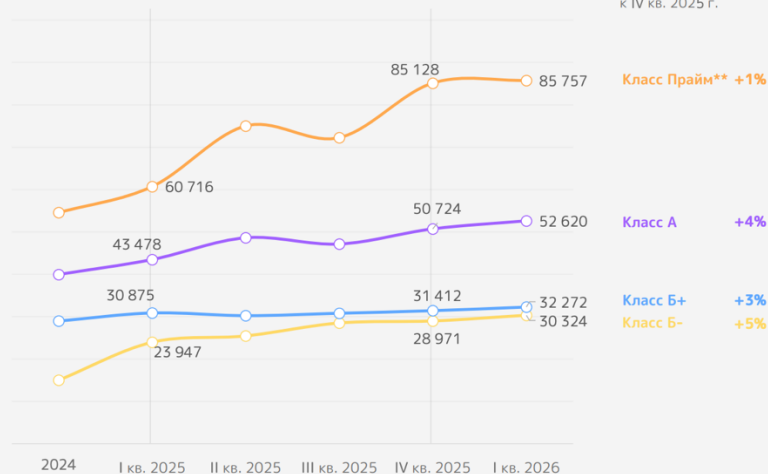
Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 квартал 2026 г.» <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Ставки аренды

Ставки аренды в 1 квартале 2026 года стабилизировались

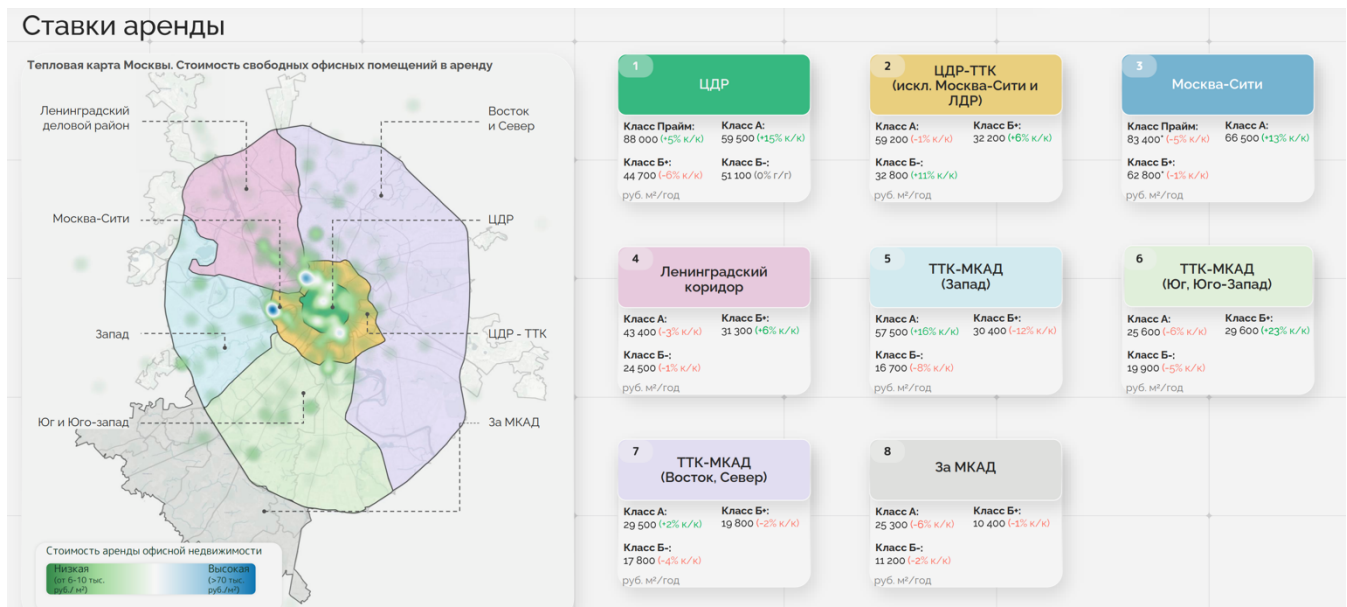
Средняя ставка аренды **вторичного офиса*** (за выездом арендатора) внутри МКАД
руб. м²/год (не вкл. НДС, операционные и коммунальные расходы)

Изменение I кв. 2026 г. к IV кв. 2025 г.



*Вторичные офисы — помещения за выездом арендатора в существующих объектах.

**Средняя ставка по классу Prime с учетом всего текущего предложения — 85 757 руб./м² в год. Без учета объектов со ставкой, существенно выше рынка, стоимость снижается до 76 238 руб./м² в год, что на 11% ниже.



Источник информации: Офисный рынок Москвы, 1 кв. 2026
<https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-i-kv-2026/?ysclid=moiyqr79ex581810636>

Рынок продаж офисов

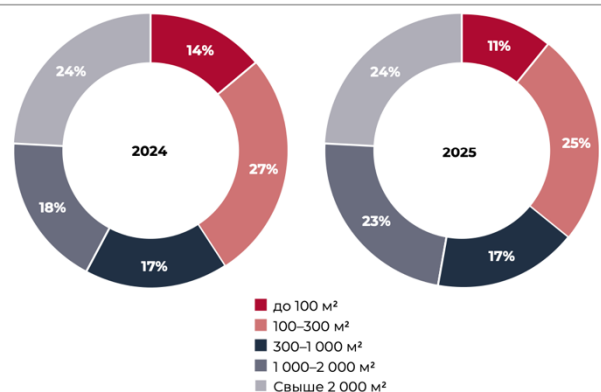
В 2019–2021 гг. на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий объем предложения офисов на продажу на конец декабря достиг 1 млн кв.м. За год данный показатель увеличился более чем в 2 раза и утроился по сравнению с 2023 г. На конец 2025 г. офисы предлагались в 79 проектах совокупной проектной площадью 2,6 млн кв.м от 42 девелоперов.

В 2025 г. продажи офисов стартовали в 37 новых проектах, преимущественно в децентрализованных районах столицы, на которые в конце декабря 2025 г. пришлось 53% общего объема предложения. Средневзвешенная цена предложения новых проектов составила 487 363 руб./кв.м (с учетом НДС, если применимо). Для сравнения: по итогам 2024 г. на рынок вышел 21 проект, а доля новых офисных площадей в общем предложении составляла 39%. Основными драйверами такой динамики стали расширение портфелей нескольких крупных застройщиков и выход на рынок новых игроков.

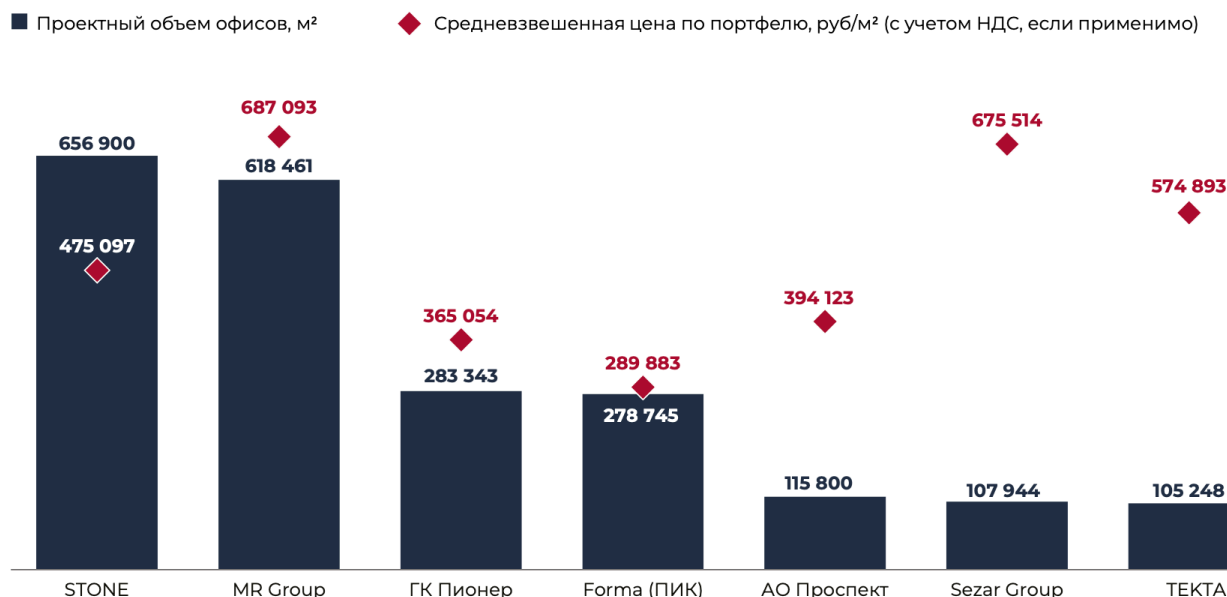
Общая средневзвешенная цена предложения офисов по двум классам на конец 2025 г. составила 486,4 тыс. руб./кв.м (с учетом НДС, если применимо), что выше показателя конца 2024 г. на 12%.

Структура спроса по продаже блоками по размеру лота, по площади



Источник: NF GROUP Research, 2026

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



* Данные представлены на конец декабря 2025 г.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

Главный тренд рынка – преобладание в строительстве предложения на продажу

На первичном рынке офисной недвижимости максимальная годовая динамика цен продажи блоками зафиксирована внутри ТТК (исключая Москву-Сити) - 37%. Если в I квартале 2025 года ценовой диапазон в этой зоне варьировался от 280 до 533 тыс. руб./кв. м, то сегодня нижняя граница повысилась до 325 тыс. руб./кв. м, а верхняя — до 1,2 млн руб./кв. м. Такой скачок связан преимущественно с появлением в экспозиции точечных лотов, характеризующихся уровнем цен выше среднерыночных и высокой степенью строительной готовности объектов – следует учитывать, что именно на этапе завершения строительства прирост стоимости может достигать 40–45%

При этом в квартальной динамике средняя цена продажи по рынку осталась сопоставимой: внутри МКАД средневзвешенная стоимость составила 549 тыс. руб. (-0,2% за 3 месяца), а с учетом всего МКАД — 535 тыс. руб. (+1,1%). Эти данные указывают на постепенную стабилизацию рыночных цен на фоне единичных дорогов проектов.

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 квартал 2026 г.» <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Прогноз

В 2026 г. заявлен ввод около 1 млн кв.м новых офисов, однако с учетом переноса сроков проектов фактический ввод, вероятнее всего, не превысит 700 – 800 тыс. кв.м, из которых 78% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК – МКАД (52%). Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты на продажу (71%), 15% нового ввода – в аренду, built-to-suit и объекты со смешанным типом реализации (аренда/продажа) составят по 7% годового ввода. Учитывая, что в объектах, ожидаемых к вводу в 2026 г., более половины площадей уже реализовано в аренду/продажу, вакантность до конца года будет оставаться на невысоком уровне, но с незначительным увеличением. Запрашиваемые ставки аренды и цены предложения продолжают расти во всех классах офисной недвижимости, но более низкими темпами, чем последние 2 года.

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 2025 г.», NF GROUP, <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

Прогнозы офисного рынка. Тенденции

В ближайшие три года на рынке офисного девелопмента более половины новых бизнес-центров будут построены в зоне ТТК-МКАД

Чистое поглощение офисных площадей в 1 кв. 2026 г. – 99,6 тыс. кв. м, что на 10% ниже 1 кв. 2025 г. и на 47% ниже аналогичного периода рекордного 2024 года

Что это значит?

В 2026–2028 гг. 60% нового офисного строительства (1,1 млн кв. м) будет сосредоточено между ТТК и МКАД.

Ключевой драйвер – госпрограммы КРТ и МПТ, которые стимулируют рост ввода и выводят значительную часть объектов, ориентированных на продажу, в децентрализованные локации. Эта динамика обусловлена экспансией жилых девелоперов, закономерно работающих за границами традиционных деловых кластеров.

Что это значит?

Замедление темпов поглощения почти вдвое относительно пика 2024 года связано с дефицитом крупного качественного предложения с отделкой в востребованных локациях, что ограничивает сделки и смещает фокус в сегмент строящихся объектов. Экономическая ситуация дополнительно сдерживает деловую активность.

Тем не менее положительное чистое поглощение подтверждает расширение рынка: занятые площади все так же превышают возвращенные.

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 квартал 2026 г.» <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

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

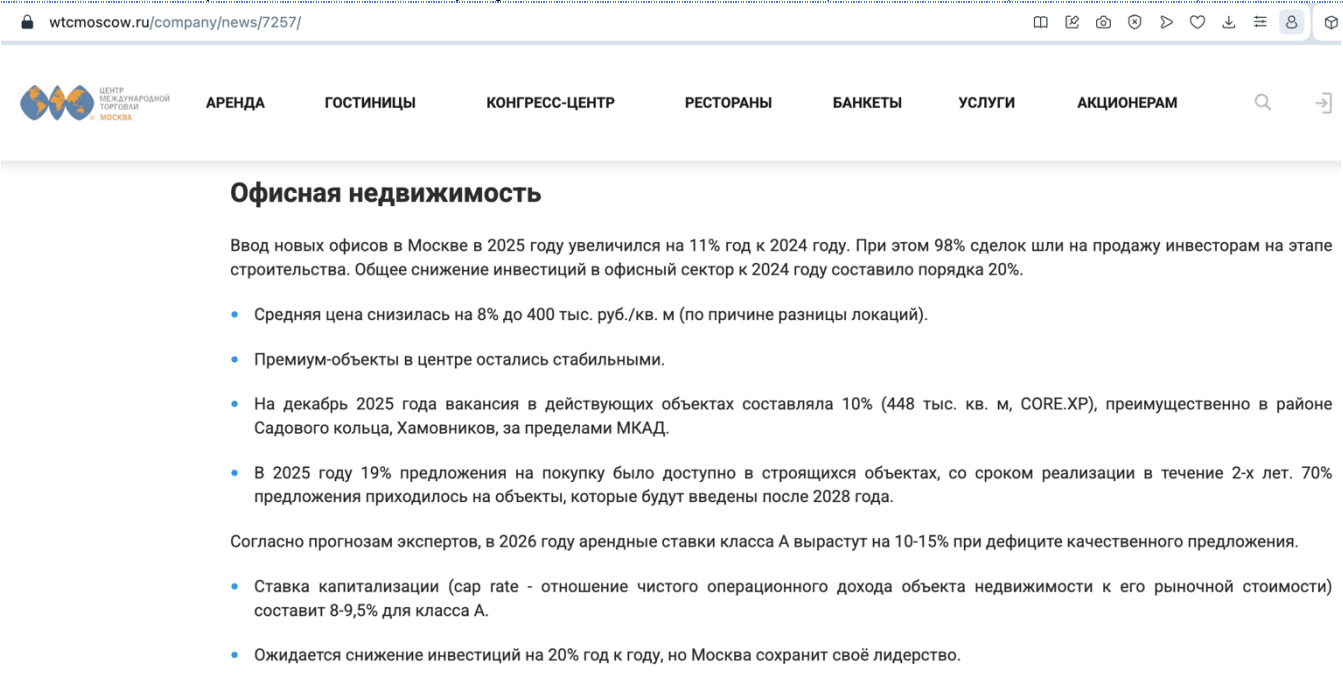
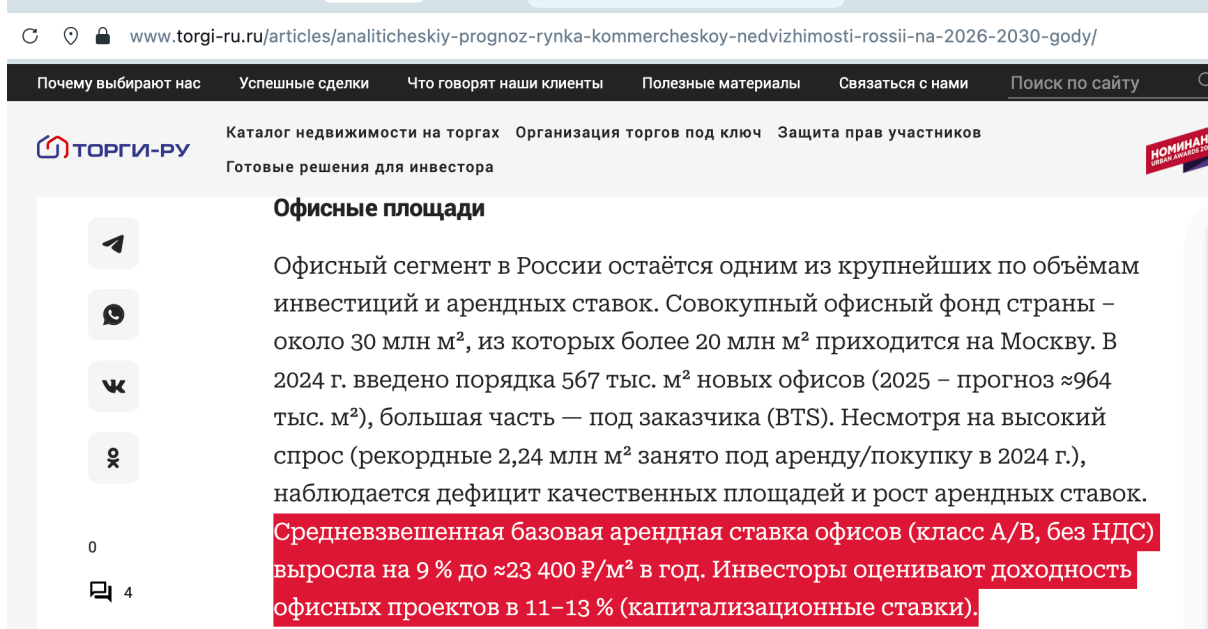
Источник информации	Компания, проводившая исследование	Ссылка на исследование	Доля свободных площадей офисного назначения класса А, %
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	NF GROUP	https://kf.expert/publish/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025	8,40%
	Nikoliers	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/	8,10%
	Консалтинговая компания IBC Real Estate	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/	6,40%
	CORE.XP	https://core-xp.ru/research/ofisnyy-ryнок-moskvy-i-kv-2026/?ysclid=moiyrq79ex581810636	11,50%
	АБН	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 г.	14,10%
Среднее значение			9,70%

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
https://wtcmoscow.ru/company/news/7257/	8%	9,5%	8,75%
 Ввод новых офисов в Москве в 2025 году увеличился на 11% год к 2024 году. При этом 98% сделок шли на продажу инвесторам на этапе строительства. Общее снижение инвестиций в офисный сектор к 2024 году составило порядка 20%. - Средняя цена снизилась на 8% до 400 тыс. руб./кв. м (по причине разницы локаций). - Премиум-объекты в центре остались стабильными. - На декабрь 2025 года вакансии в действующих объектах составляла 10% (448 тыс. кв. м, CORE.XP), преимущественно в районе Садового кольца, Хамовников, за пределами МКАД. - В 2025 году 19% предложения на покупку было доступно в строящихся объектах, со сроком реализации в течение 2-х лет. 70% предложения приходилось на объекты, которые будут введены после 2028 года. Согласно прогнозам экспертов, в 2026 году арендные ставки класса А вырастут на 10-15% при дефиците качественного предложения. - Ставка капитализации (cap rate - отношение чистого операционного дохода объекта недвижимости к его рыночной стоимости) составит 8-9,5% для класса А. - Ожидается снижение инвестиций на 20% год к году, но Москва сохранит своё лидерство.			
https://www.torgi-ru.ru/articles/analiticheskiy-prognoz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-na-2026-2030-gody/	11%	13%	12%
 Офисные площади Офисный сегмент в России остаётся одним из крупнейших по объёмам инвестиций и арендных ставок. Совокупный офисный фонд страны – около 30 млн м², из которых более 20 млн м² приходится на Москву. В 2024 г. введено порядка 567 тыс. м² новых офисов (2025 – прогноз ≈964 тыс. м²), большая часть — под заказчика (BTS). Несмотря на высокий спрос (рекордные 2,24 млн м² занято под аренду/покупку в 2024 г.), наблюдается дефицит качественных площадей и рост арендных ставок. Средневзвешенная базовая арендная ставка офисов (класс А/В, без НДС) выросла на 9 % до ≈23 400 Р/м² в год. Инвесторы оценивают доходность офисных проектов в 11–13 % (капитализационные ставки).			
«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 г.	9,15%	12,33%	10,18%

Источник информации	Ставка капитализации, %																										
	Минимальная	Максимальная	Средняя																								
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"	10,18	9,15	12,33																						
		Коэффициент капитализации офисных объектов класса "В"	10,78	9,61	12,42																						
		Коэффициент капитализации офисных объектов класса "С"	11,85	10,43	13,89																						
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,10	10,06	13,32																								
«Справочник оценщика недвижимости - 2025. 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, 2025		6,4%	13,3%	9,9%																							
Таблица 18. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.																											
Класс объектов		Среднее значение	Расширенный интервал																								
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		9,9%	6,4%	13,3%																							
2. Офисные объекты класса С и ниже		9,8%	6,3%	13,3%																							
3. Объекты свободного назначения		10,5%	6,9%	14,1%																							
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		10,9%	6,0%	15,8%																							
Справочник СтатРиелт, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda		-	-	9%																							
Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года																											
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг. Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации. Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал: <table><tr><td>№</td><td>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком</td><td>Среднее значение</td><td>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком</td></tr><tr><td>1</td><td>Торговые помещения и здания</td><td>0,07</td><td>0,10</td><td>0,13</td></tr><tr><td>2</td><td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td><td>0,09</td><td>0,12</td><td>0,15</td></tr><tr><td>3</td><td>Складские помещения и здания</td><td>0,09</td><td>0,12</td><td>0,15</td></tr><tr><td>4</td><td>Производственные помещения и здания</td><td>0,15</td><td>0,18</td><td>0,22</td></tr></table> Примечания: 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах: 2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города 3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).				№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,13	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,15	4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22
№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком																								
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,13																							
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15																							
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,15																							
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22																							
https://freedom-realty.ru/blog/investitsii-v-nedvizhimost/bc-klassa-a-vs-b-plus-dokhodnost-riski/?ysclid=mor30p87d2735839741#finansovye-pokazateli-2025-sravniyaem-chestno		9%	11%	10%																							

Источник информации	Ставка капитализации, %		
	Минимальная	Максимальная	Средняя
	Показатель	Класс А	Класс В+
	Арендная доходность (net)	8–10% годовых	10–14% годовых
	Ставка капитализации (Cap Rate)	9–11%	10–13%
	Срок окупаемости	10–15 лет	8–12 лет
	Рост стоимости актива (2025)	+15–23%	+8–12%
	Порог входа (Москва)	от 50–60 млн руб.	от 20–35 млн руб.
	Ежегодная индексация аренды	5–10%	5–8%
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/707/k0o8kswdhotzr1bv4txn83xm3f0563hq/IBC-Real-Estate_Q4-2025_Investment_Russia.pdf	11%	12,5%	11,75%
Ставки капитализации			
	Москва	Санкт-Петербург	
Офисная недвижимость	11,0 – 12,5 %	11,25 – 12,75 %	
Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости https://cepes-invest.com/handbook/evaluation-comev-25	7%	13%	10,00%
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.130	0.100
Среднее значение:	-	-	10.20%

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
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер здания	часть 77:01:0004037:102 2	77:01:0004017:313 3	77:09:0004021:101 5	77:07:0013007:119 4	77:01:0003002:282 0	77:01:0006007:450 7	часть 77:02:0022012:100 9	77:01:0003018:107 9
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровый номер зем.участка	77:01:0004037:37	77:01:0004017:63	77:09:0004021:459 0	77:07:0013007:213 98	77:01:0003002:187 9	Часть 77:01:0006007:100 3	77:02:0022012:22	часть 77:01:0003018:416 8
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	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
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	бизнес-центр класса B+	бизнес-центр класса B+	бизнес-центр класса B	бизнес-центр класса A	бизнес-центр класса A	бизнес-центр класса B	бизнес-центр класса B	бизнес-центр класса B+
Адрес (месторасположе ние объекта)	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 8к1	Москва, улица Удальцова, 1А	Москва, переулок Костомаровский, 5	Москва, улица Мытная, 40к5	Москва, Проспект Мира, 105с1	Москва, Новорязанская улица, 8Ас1
Административны й округ	Центральный административны й округ (ЦАО)	Центральный административны й округ (ЦАО)	Центральный административны й округ (ЦАО)	Западный административны й округ (ЗАО)	Центральный административны й округ (ЦАО)	Центральный административны й округ (ЦАО)	Северо- восточный административны й округ (СВАО)	Центральный административны й округ (ЦАО)
Площадь общая, кв. м	14 484,40	13 962,80	13 311,20	11 272,30	17 152,80	18 207,6	20 476,00	13 680,30
Тип объекта	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание
Преобладающий материал стен	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость всего	4 345 500 000	5 000 001 630	3 999 999 999	2 850 000 000	7 285 000 000	4 138 035 000	5 500 000 000	4 100 000 000

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги							
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8
объекта, руб. Стоимость, руб./кв. м	300 012,00	358 094,00	300 499,00	252 832,00	424 712	227 270	268 607	299 701
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/328098660/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313495991/	https://domclick.ru/card/sale_office_2066781710?ysclid=moijunx8hz89405908	https://www.cian.ru/sale/commercial/323933922/	https://www.cian.ru/sale/commercial/327554753/	https://www.cian.ru/sale/commercial/324089305/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes_tsentr_na_prospekte_mira_20476_m_4435995816	https://gladston.ru/41729/

Источник: анализ Оценщика

Выводы:

- Средняя удельная стоимость предложения объектов офисного назначения составляет 304 000 руб./кв.м;
- Анализ фактических данных показывает, что стоимость предложения 1 кв. м сопоставимых объектов недвижимости находится в диапазоне от 227 270 руб. до 424 712 руб.

Таблица 7.4.2.

Предложения по аренде офисной недвижимости в ближайшем окружении объекта оценки (начало таблицы)

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	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Адрес (месторасположение объекта)	Москва, Новинский бул., 31	Москва, ул. Красная Пресня, 22	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, Столярный пер., 3к34	Москва, пер. Капанова, 3С2	Москва, Малая Грузинская ул., 3	Москва, Звенигородское ш., 18/20к1
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)
Площадь общая, кв. м	1 137,00	1 000,00	1 215,00	541,00	685,00	987,00	3 900,00
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	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги						
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Этаж/этажность	помещение 5 этаж	помещение 7 этаж	помещение 4 этаж	помещение 3 этаж	помещение 3 этаж	помещение 10 этаж	помещение Надземные этажи
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
Запрашиваемая арендная ставка, руб.мес. (с НДС)	66 000,00	53 879,99	45 000,00	55 000,01	54 306,57	48 000,00	55 000,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	54 098,36	44 163,92	36 885,25	45 081,98	44 513,58	39 344,26	45 081,97
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 с учетом коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы
Источник информации	https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325250290/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329483733/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329244407/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329283758/?context=4.oFMtrjrx3d0.lbf698xjXMegIUNJojA5ogAALLXNz58VAK14xW7xOgFjqD0_sN56X70PJ0f_gdjYowm1dxrvxyQbF2B6f3chPJ8uqJbZDaFqsevjgm_YHIWPVI&mlSearchSessionGuid=b07e612341fd47283ebc402f01390f0b	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prezentabelnye_ofisy_v_bts_kl_a_presnya_987_m_3951672839?context=H4slAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJzRGgyaTNOMmtuWTBXYXdaljt9l3_irT8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeshchenie_3900_m_7287913901?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7fQseF2QfAAAA

Источник: анализ Оценщика

Таблица 7.4.3.

Предложения по аренде офисной недвижимости в ближайшем окружении объекта оценки (окончание таблицы)

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги			
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги			
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
права				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	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
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Адрес (месторасположени е объекта)	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Шмитовский пер, 3с1	Москва, ул. Садовая-Кудринская, 1	Москва, 1-й Магистральный туп., 5А
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)
Площадь общая, кв. м	1 215,00	910,00	3 005,00	1 700,00
Тип и класс здания в котором размещается объект	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В	бизнес-центр класса АВ	бизнес-центр класса В+
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж/этажность	3 этаж	3 этаж	1 этаж	6 этаж
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Запрашиваемая арендная ставка, руб.мес. (с НДС)	40 000,00	35 604,00	70 000,00	69 430,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	32 786,86	29 183,61	57 377,05	56 909,84
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
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1215_m_bizness-tsentr_krasnopresnenskiy_d.13_s.41_8066953773?context=H4slAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_shmitovskiy_3s3_7565776238?context=H4slAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3005_m_bizness-tsentr_sadovaya-kudrinskaya_1_8067732767?context=H4slAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1700_m_7503093364?context=H4slAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA

Источник: анализ Оценщика

Выводы:

- Средняя арендная ставка предложения объектов офисного назначения составляет 53 838,23 руб./кв.м./год с НДС или 44 129,70 руб./кв.м./год без НДС;
- Ставки аренды офисных помещений/зданий находятся в диапазоне от 35 604 руб./кв.м./год до 70 000 руб./кв.м./год с НДС или от 29 183,61 руб./кв.м./год до 57 377,05 руб./кв.м./год без НДС.

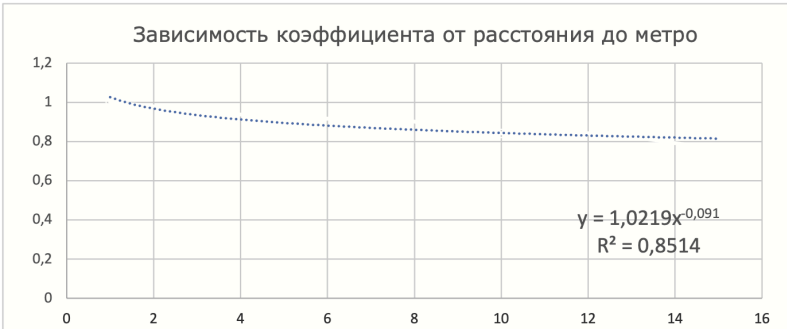
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

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), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 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 типичной 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>1,13</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 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 удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,13	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
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																						
		ОТ	ДО																					
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,13																					
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																					
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																						

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)																																																																																																																																																													
		Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г.																																																																																																																																																													
		1. Скидка на торг (уторговывание)																																																																																																																																																													
		а) Цена предложения																																																																																																																																																													
		НАИМЕНОВАНИЕ		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ		ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																																																																																																																									
						ОТ		ДО																																																																																																																																																							
		Офисные объекты класса "А"		10,94		7,11		14,53																																																																																																																																																							
		Офисные объекты класса "В"		10,76		7,02		13,59																																																																																																																																																							
		Офисные объекты класса "С" и ниже		14,22		9,31		17,26																																																																																																																																																							
		Офисные особняки		11,94		6,86		17,87																																																																																																																																																							
		б) Арендная ставка																																																																																																																																																													
		НАИМЕНОВАНИЕ		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ		ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																																																																																																																									
						ОТ		ДО																																																																																																																																																							
		Офисные объекты класса "А"		10,75		7,26		15,91																																																																																																																																																							
		Офисные объекты класса "В"		11,21		7,74		16,49																																																																																																																																																							
		Офисные объекты класса "С" и ниже		14,16		8,92		19,25																																																																																																																																																							
		Офисные особняки		12,57		7,20		17,36																																																																																																																																																							
		Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет:																																																																																																																																																													
		• при продаже – -10,94%;																																																																																																																																																													
		• при сдаче в аренду – -10,75%.																																																																																																																																																													
		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 Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:																																																																																																																																																													
		<table><tr><th rowspan="2">ТИП ПОМЕЩЕНИЯ</th><th rowspan="2">ВИД СДЕЛКИ</th><th colspan="8">МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК</th></tr><tr><th>С</th><th>С-В</th><th>В</th><th>Ю-В</th><th>Ю</th><th>Ю-З</th><th>З</th><th>С-З</th></tr><tr><td rowspan="2">Офисные</td><td>аренда</td><td>0,80</td><td>0,74</td><td>0,76</td><td>0,73</td><td>0,71</td><td>0,88</td><td>0,86</td><td>0,89</td></tr><tr><td>продажа</td><td>0,83</td><td>0,70</td><td>0,74</td><td>0,73</td><td>0,71</td><td>0,85</td><td>0,85</td><td>0,89</td></tr><tr><td rowspan="2">Торговые</td><td>аренда</td><td>0,88</td><td>0,82</td><td>0,75</td><td>0,75</td><td>0,76</td><td>0,91</td><td>0,93</td><td>0,90</td></tr><tr><td>продажа</td><td>0,84</td><td>0,75</td><td>0,73</td><td>0,71</td><td>0,74</td><td>0,90</td><td>0,89</td><td>0,85</td></tr><tr><td rowspan="2">Производственно-складские</td><td>аренда</td><td>0,87</td><td>0,92</td><td>0,84</td><td>0,85</td><td>0,81</td><td>0,86</td><td>0,90</td><td>0,93</td></tr><tr><td>продажа</td><td>0,88</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,82</td><td>0,83</td><td>0,88</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><th rowspan="2">ТИП ПОМЕЩЕНИЯ</th><th rowspan="2">ВИД СДЕЛКИ</th><th colspan="8">МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»</th></tr><tr><th>САО</th><th>СВАО</th><th>ВАО</th><th>ЮВАО</th><th>ЮАО</th><th>ЮЗАО</th><th>ЗАО</th><th>СЗАО</th></tr><tr><td rowspan="2">Офисные</td><td>аренда</td><td>0,66</td><td>0,65</td><td>0,65</td><td>0,59</td><td>0,63</td><td>0,69</td><td>0,64</td><td>0,69</td></tr><tr><td>продажа</td><td>0,67</td><td>0,63</td><td>0,64</td><td>0,57</td><td>0,61</td><td>0,72</td><td>0,66</td><td>0,73</td></tr><tr><td rowspan="2">Торговые</td><td>аренда</td><td>0,68</td><td>0,65</td><td>0,65</td><td>0,57</td><td>0,64</td><td>0,77</td><td>0,71</td><td>0,67</td></tr><tr><td>продажа</td><td>0,68</td><td>0,64</td><td>0,64</td><td>0,56</td><td>0,63</td><td>0,68</td><td>0,67</td><td>0,66</td></tr><tr><td rowspan="2">Производственно-складские</td><td>аренда</td><td>0,80</td><td>0,82</td><td>0,79</td><td>0,84</td><td>0,79</td><td>0,83</td><td>0,85</td><td>0,81</td></tr><tr><td>продажа</td><td>0,81</td><td>0,82</td><td>0,78</td><td>0,82</td><td>0,77</td><td>0,82</td><td>0,80</td><td>-</td></tr></table>								ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК								С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З	Офисные	аренда	0,80	0,74	0,76	0,73	0,71	0,88	0,86	0,89	продажа	0,83	0,70	0,74	0,73	0,71	0,85	0,85	0,89	Торговые	аренда	0,88	0,82	0,75	0,75	0,76	0,91	0,93	0,90	продажа	0,84	0,75	0,73	0,71	0,74	0,90	0,89	0,85	Производственно-складские	аренда	0,87	0,92	0,84	0,85	0,81	0,86	0,90	0,93	продажа	0,88	0,83	0,81	0,82	0,83	0,88	-	-	ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»								САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО	Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69	продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73	Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67	продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66	Производственно-складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81	продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК																																																																																																																																																													
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З																																																																																																																																																						
Офисные	аренда	0,80	0,74	0,76	0,73	0,71	0,88	0,86	0,89																																																																																																																																																						
	продажа	0,83	0,70	0,74	0,73	0,71	0,85	0,85	0,89																																																																																																																																																						
Торговые	аренда	0,88	0,82	0,75	0,75	0,76	0,91	0,93	0,90																																																																																																																																																						
	продажа	0,84	0,75	0,73	0,71	0,74	0,90	0,89	0,85																																																																																																																																																						
Производственно-складские	аренда	0,87	0,92	0,84	0,85	0,81	0,86	0,90	0,93																																																																																																																																																						
	продажа	0,88	0,83	0,81	0,82	0,83	0,88	-	-																																																																																																																																																						
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»																																																																																																																																																													
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО																																																																																																																																																						
Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69																																																																																																																																																						
	продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73																																																																																																																																																						
Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67																																																																																																																																																						
	продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66																																																																																																																																																						
Производственно-складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81																																																																																																																																																						
	продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-																																																																																																																																																						
Местоположение объекта	Адрес расположения	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), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:																																																																																																																																																													
		Зависимость коэффициента от расстояния до метро 																																																																																																																																																													

Элементы сравнения

Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)

Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$$Кп = (COO/COA-1) \times 100\% \text{ где:}$$

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

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

Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (люкс) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости

Влияние данного фактора на цены и арендные ставки коммерческой недвижимости обусловлено физическим устареванием. Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены ниже:

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)	1,12	1,06	1,18
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)	1,23	1,08	1,38

Техническое
состояние
объекта, тип и
состояние
отделки

Отделка

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 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	1,10	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	1,10	1,05	1,15

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления "арендных каникул" в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

Согласно данным сайта <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)																															
		на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления). Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные) Итоги расчета Statirel на основе рыночной информации за истекший квартал: <table><tr><th>№</th><th>Характеристика отделки</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>1</td><td>Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2</td><td>С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)</td><td>1,09</td><td>1,18</td><td>1,15</td></tr><tr><td>3</td><td>С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)</td><td>1,18</td><td>1,25</td><td>1,21</td></tr><tr><td>4</td><td>С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)</td><td>1,22</td><td>1,35</td><td>1,30</td></tr><tr><td>5</td><td>С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей</td><td>1,07</td><td>1,16</td><td>1,10</td></tr></table> Примечание:		№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00	2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15	3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21	4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30	5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10
№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																													
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00																													
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15																													
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21																													
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30																													
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10																													
Этаж		Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены ниже: 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>1,16</td><td>1,09</td><td>1,23</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	1,16	1,09	1,23	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09												
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																															
		ОТ	ДО																														
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,16	1,09	1,23																														
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15																														
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09																														
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), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 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 основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)</td><td>1,72</td><td>1,30</td><td>2,14</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга</td><td>2,08</td><td>1,56</td><td>2,61</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 основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,72	1,30	2,14	Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,08	1,56	2,61		
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.)	1,72	1,30	2,14																														
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,08	1,56	2,61																														
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	Другие	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий																															

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)
характеристики (элементы), влияющие на стоимость	характеристики (элементы), влияющие на стоимость	

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 227 270 руб. до 424 712 руб., а ставки аренды помещений/зданий находятся в диапазоне от 35 604 руб./кв.м./год до 70 000 руб./кв.м./год с НДС или от 29 183,61 руб./кв.м./год до 57 377,05 руб./кв.м./год без НДС.
4. Степень вакантности для офисных объектов класса А составляет 9,7%.
6. Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости класса А составляет в среднем 10,2%.
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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой стоимости объекта недвижимости.

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении справедливой (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
Физические характеристики	Общая площадь строения
	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 справедливой стоимости в рамках настоящего отчета также проводятся без учета системы налогообложения продавцов.

9.1.2 Определение справедливой 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.
- Исключены объекты с минимальными и максимальными стоимостями ценового диапазона.

В качестве объектов аналогов, используемых для расчета итоговой стоимости, подбирались аналоги, максимально схожие с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам.

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

Ниже представлены соответствующие расчеты.

Таблица 9.1.2

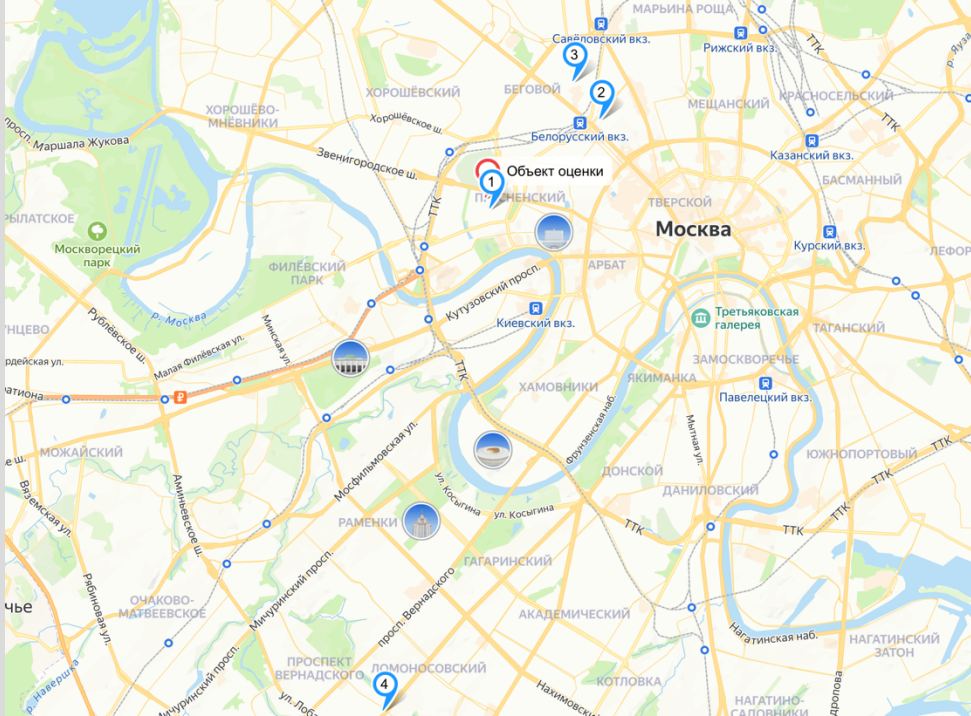
Расчет стоимости объекта оценки: Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004038:3133, площадью 33 368 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13, сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер здания	77:01:0004038:3133	часть 77:01:0004037:1022	77:01:0004017:3133	77:09:0004021:1015	77:07:0013007:1194
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровый номер зем.участка	77:01:0004038:6	77:01:0004037:37	77:01:0004017:63	77:09:0004021:4590	77:07:0013007:21398
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	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
Тип цены	Цена сделки	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 В	бизнес-центр класса А
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 8к1	Москва, Улица Удальцова, 1А
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Северный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЗАО)
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Тверской	Беговой	Проспект Вернадского
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	ТТК-ЧТК
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Белорусская	Белорусская	Новаторская
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком до метро) 9	950 м (10 мин. пешком) 10	110 м (1 мин. пешком) 1	1060 м (12 мин. пешком) 12	90 м (1 мин. пешком) 1
Тип линии	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	Внутри квартала	1 линия магистральной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь общая, кв. м	33 368,00	14 484,4	13 962,80	13 311,2	11 272,30
в том числе:					
подвал	11 126,80	1 682,31	1 872,08	4 228,00	2 791,20
наземный этаж	22 241,20	12 802,09	12 090,72	9 083,20	8 481,10

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Преобладающий материал стен	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
Этаж/этажность	8-9 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	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Количество подземных парковочных мест	319	40 м/м + 20 м/м назем	32	67	62 м/м + 46 м/м назем
Стоимость всего объекта, руб. (с учетом НДС)	-	4 345 500 000,00	5 000 001 630,00	3 999 999 999,00	2 850 000 000,00
Стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	300 012,00	358 094,00	300 499,00	252 832,00
Стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	245 911,48	293 519,67	246 310,66	207 239,34
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/328098660/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313495991/	https://domclick.ru/card/sale_office_2066781710?ysclid=moijunx8hz89405908	https://www.cian.ru/sale/commercial/323933922/
Контактные данные	-	8 988 196-70-18	8 986 424-57-65	8 977 083-35-42	8 933 786-94-18
Расчет стоимости объекта оценки					
Стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	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 долгосрочной аренды
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и аналоги №1, №2, №3 и №4 обладают сопоставимым набором прав на здания и земельные участки. Введение корректировок не требуется.				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	245 911,48	293 519,67	246 310,66	207 239,34
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Поправка	-	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)	-	245 911,48	293 519,67	246 310,66	207 239,34

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																									
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4																						
Корректировка на условия продажи																											
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																						
Поправка	-	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)	-	245 911,48	293 519,67	246 310,66	207 239,34																						
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)																											
Дата оценки/дата предложения	20 апреля 2026	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%																						
Комментарий	Корректировка на изменение цен во времени не вводится. Аналоги актуальны на дату оценки.																										
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	245 911,48	293 519,67	246 310,66	207 239,34																						
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																											
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																						
Поправка	-	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%																						
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. 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>10,94</td><td>7,11</td><td>14,53</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса "В"</td><td>10,76</td><td>7,02</td><td>13,59</td></tr><tr><td>Офисные объекты класса "С" и ниже</td><td>14,22</td><td>9,31</td><td>17,26</td></tr><tr><td>Офисные особняки</td><td>11,94</td><td>6,86</td><td>17,87</td></tr></table>				НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса "А"	10,94	7,11	14,53	Офисные объекты класса "В"	10,76	7,02	13,59	Офисные объекты класса "С" и ниже	14,22	9,31	17,26	Офисные особняки	11,94	6,86	17,87	
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																								
ОТ			ДО																								
Офисные объекты класса "А"	10,94	7,11	14,53																								
Офисные объекты класса "В"	10,76	7,02	13,59																								
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,22	9,31	17,26																								
Офисные особняки	11,94	6,86	17,87																								
Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет: при продаже: – 10,94%.																											
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	219 008,00	261 409,00	219 365,00	184 567,00																						
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																											
Функциональное назначение	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В	бизнес-центр класса А																						
Поправка	-	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																										

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги													
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4										
	региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. 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>1,16</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	1,16
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	1,16												
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	243 099,00	261 409,00	243 495,00	184 567,00										
Корректировка на тип объекта															
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание (часть, 94% от общей площади здания)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание										
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%										
Комментарий	Ввиду отсутствия отличия, корректировка не вводится														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	243 099,00	261 409,00	243 495,00	184 567,00										
Характеристики месторасположения															
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, ЦАО, р-н Беговой, ул. Правды, 8к1	Москва, Улица Удальцова, 1А										
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Северный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЦАО)										
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Тверской	Беговой	Проспект Вернадского										
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	ТТК-ЧТК										
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Белорусская	Белорусская	Новаторская										
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком до метро)	950 м (10 мин. пешком)	110 м (1 мин. пешком)	1060 м (12 мин. пешком)	90 м (1 мин. пешком)										
	9	10	1	12	1										
Линия расположения	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	Внутри квартала	1 линия магистральной улицы										
Корректировка на месторасположение															
Коэффициент корректировки выявленному коэфф.	по тренду, 0,89	0,89	0,83	0,83	0,66										
Поправка на район расположения	-	0,00%	7,23%	7,23%	34,85%										

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Комментарий	На фрагменте карты ниже указано месторасположение объекта исследования и аналогов.				
					
	Корректировка определяется на основе Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г.:				

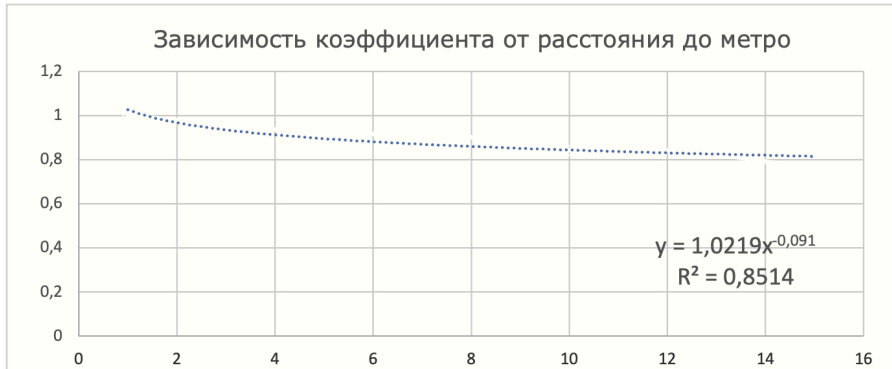
Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги										
		Аналог № 1		Аналог № 2			Аналог № 3		Аналог № 4			
		ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК								
				С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З		З	С-З
		Офисные	аренда	0,80	0,74	0,76	0,73	0,71	0,88		0,86	0,89
			продажа	0,83	0,70	0,74	0,73	0,71	0,85		0,85	0,89
		Торговые	аренда	0,88	0,82	0,75	0,75	0,76	0,91		0,93	0,90
			продажа	0,84	0,75	0,73	0,71	0,74	0,90		0,89	0,85
		Производственно- складские	аренда	0,87	0,92	0,84	0,85	0,81	0,86		0,90	0,93
			продажа	0,88	0,83	0,81	0,82	0,83	0,88		-	-
		ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»								
				САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО		ЗАО	СЗАО
		Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69		0,64	0,69
			продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72		0,66	0,73
		Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77		0,71	0,67
			продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68		0,67	0,66
		Производственно- складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83		0,85	0,81
			продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82		0,80	-

Коэффициент корректировки выявленному коэфф.	по тренду,	0,83670	0,82872	1,02190	0,81509	1,02190
Поправка на расположение относительно метро	на	-	0,96%	-18,12%	2,65%	-18,12%

Комментарий

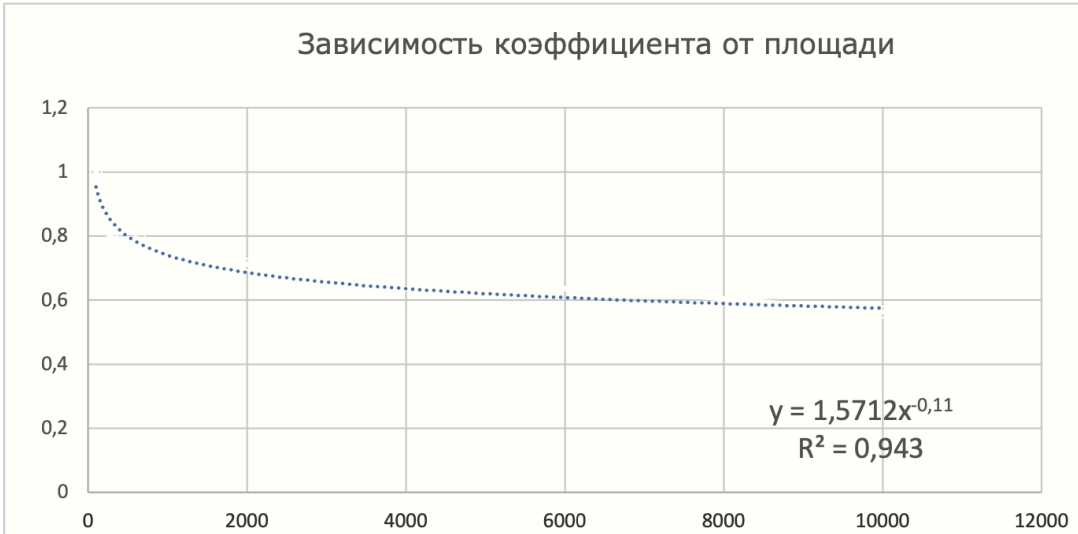
Корректировка определяется на основании издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



Таким образом, рассматриваемую зависимость описывает следующее уравнение:

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
		$y = 1,0219x^{-0,091}$ Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы: $Kп = (COO/COA-1) \times 100\%$ где: КП – размер корректировки на удаленность от метро; COO – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для Объекта оценки; COA – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для объекта-аналога.			
Коэффициент, характеризующий расположение относительно автодорог	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на тип линии	-	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), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г., тренд зависимости от расположения относительно красной линии для бизнес-центров не выявлен. Корректировка не вводится.				
Поправка на месторасположение производения интегральных характеристик	-	0,96%	-12,20%	10,07%	10,41%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	245 440,00	229 506,00	268 019,00	203 780,00
Корректировки на физические характеристики					
Корректировка на площадь					
Площадь общая, кв. м	33 368,00	14 484,40	13 962,80	13 311,20	11 272,30
Коэффициент корректировки выявленному коэфф. по тренду,	0,49965	0,54769	0,54990	0,55280	0,56300
Поправка	-	-8,77%	-9,14%	-9,61%	-11,25%
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), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:				

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4		
		Зависимость коэффициента от площади  Таким образом, рассматриваемую зависимость описывает следующее уравнение: $y = 1,5712x^{-0,11}$ Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы: $Kп = (COO/COA-1) \times 100\%$ где: КП – размер корректировки на площадь (поправка на масштаб); COO – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для Объекта оценки; COA – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для объекта-аналога.					
		Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	223 912,00	208 534,00	242 250,00	180 850,00
		Корректировка на этаж/этажность					
		Этаж/этажность	8-9 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
		Общая площадь, кв. м	-	33 368,00	14 484,40	13 962,80	13 311,20
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	
Подвал	0,86	11 126,80	1 682,31	1 872,08	4 228,00	2 791,20	
Цоколь	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Надземные этажи	1,00	22 241,20	12 802,09	12 090,72	9 083,20	8 481,10	
Мансарда	0,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4																	
Доля площади подвала к общей площади объекта	33,346%	11,615%	13,408%	31,763%	24,762%																	
Доля площади цоколя к общей площади объекта	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%																	
Доля площади надземных этажей к общей площади объекта	66,654%	88,385%	86,592%	68,237%	75,238%																	
Доля площади мансарды к общей площади объекта	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%																	
Итого:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%																	
Удельный показатель коэффициента	95,401%	98,398%	98,151%	95,619%	96,585%																	
Поправка	-	-3,05%	-2,80%	-0,23%	-1,23%																	
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), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:																					
	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>1,16</td><td>1,09</td><td>1,23</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	1,16	1,09	1,23	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																			
			ОТ	ДО																		
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,16	1,09	1,23																		
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15																			
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	217 091,00	202 691,00	241 697,00	178 633,00																	
Корректировка на физическое состояние																						
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее																	
Поправка	-	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)	-	217 091,00	202 691,00	241 697,00	178 633,00																	
Корректировка на состояние отделки																						
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка																	
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																	
Комментарий	Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое состояние внутренней отделки, введение корректировки не требуется.																					

Наименование характеристики / поправки		Объект оценки	Объекты-аналоги																	
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)		-	217 091,00	202 691,00	241 697,00	178 633,00														
Корректировка на наличие подземной парковки																				
Количество подземных парковочных мест		319	40 м/м + 20 м/м назем	32	67	62 м/м + 46 м/м назем														
Площадь подземной части, кв.м.	0,481	11 126,80	1 682,31	1 872,08	2 256,00	2 791,20														
Площадь надземной части, кв.м.	1	22 241,20	12 802,09	12 090,72	11 055,20	8 481,10														
Корректировочный коэффициент		0,827	0,940	0,930	0,912	0,871														
Поправка		-	-12,01%	-11,13%	-9,34%	-5,11%														
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. Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены ниже:																			
	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 основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)</td><td>1,72</td><td>1,30</td><td>2,14</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга</td><td>2,08</td><td>1,56</td><td>2,61</td></tr></table>						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.)	1,72	1,30	2,14	Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,08	1,56	2,61
	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.)	1,72	1,30	2,14																	
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,08	1,56	2,61																	
Таким образом поправочный коэффициент для парковочного подземного этажа составит 0,481 (=1/2,08), а для надземной офисной части – 1. Корректировка определяется согласно доле каждого типа помещений в общей площади																				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)		-	191 024,00	180 137,00	219 133,00	169 496,00														
Коэффициент вариации		11,24%																		
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:																		

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
		$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; $\bar{x}$ – среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации: - 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.			
Сумма модулей корректировок по аналогам, %	-	46,73%	46,21%	51,19%	38,94%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	2,140040	2,163972	1,953487	2,567881
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	-	8,825380			
Удельный вес аналога, %	-	24,2487%	24,5199%	22,1349%	29,0966%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	46 320,84	44 169,41	48 504,87	49 317,57
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	188 313,00				
Скорректированная стоимость ЕОН, руб. (без учета НДС)	6 283 628 184,00				

Источник: расчеты Оценщика

9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.2.1 Методология доходного подхода

Оценка справедливой (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, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за март, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА"	13 177 666,85
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ФЦК/05 от 30.06.2025	13 177 666,85
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ"	15 156 892,62
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Г/10 от 23.03.2025г. (РСП)	148 109,06
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016г.	15 008 783,56
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗБАНК"	26 170,73
Договор аренды № ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017	26 170,73
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ "ИНФИНИТУМ"	167 071,55
Договор аренды № ДА/СН-И/11 от 23.03.2025	167 071,55
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТБАНК"	22 412,38
Договор аренды нежилого помещения № 29/11/2022 от 29.11.2022	22 412,38
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ВТБ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД	14 222 607,70
Договор аренды № ДА/СН-В/45 от 06.10.2025	14 143 236,01
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/1 от 24.03.2026 (РСП 1 этаж)	43 489,33
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/2 от 25.03.2026 (РСП 1 этаж)	35 882,36
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРОРА РУСКО"	3 041 466,80
Договор аренды № ДА/СН-А/07 от 16.03.2015 (подс.пом.)	21 386,95
Договор аренды № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011	3 020 079,85
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АПИА ЛОДЖИСТИКС"	3 469 824,17
Договор аренды № ДА/СН-А/02 от 26.02.2025	3 443 709,72
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	26 114,45
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	27 886 954,78
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	27 886 954,78
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЗЕН ХЕЛСКЕА РУС"	536 800,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/23 от 01.10.2024	536 800,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗ ТЕЛЕКОМ"	12 200,00
Соглашение о сотрудничестве № СТ-107/2025 от 18.12.2025	12 200,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО 1440"	21 038 920,64
Договор аренды № ДА/СН-Б/15 от 14.09.2023	14 559 390,63
Договор аренды № ДА/СН-Б/27 от 02.12.2024	67 100,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/27 от 22.11.2023	1 911 651,54
Договор аренды № ДА/СН-Б/30 от 20.12.2024 (антенна)	184 525,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/32 от 04.09.2025	4 316 253,47
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	1 952 418,86
Договор аренды № ДА/СН-Р/04 от 29.04.2021	1 936 199,44
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	16 219,42
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	1 211 136,42
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/31 от 01.09.2025 (серверная НПФ ГФ ПН)	91 988,00
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/43 от 17.09.2025 (банкомат ВТБ)	29 280,00
Договор аренды места установки и подсобного помещения № ДА/СН-СК/39 от 01.09.2025 (кофе порт)	241 560,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/30 от 08.08.2025 (юр.адрес)	92 110,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/33 от 12.08.2025 (гараж)	394 004,82

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за март, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	97 600,00
Договор аренды парковочных мест № ДА/СН-СК/54 от 01.11.2025 (парковка А1)	220 210,00
Договор аренды подсобного помещения № ДА/СН-СК/29 от 01.09.2025 (НПФ ГФ ПН)	44 383,60
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	73 101,59
Договор № MS0998 от 02.02.2016	73 101,59
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИЛИПС"	13 643 497,83
Договор аренды № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011	13 643 497,83
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ"	71 701,90
Договор аренды № 105560912 от 01.09.2012	71 701,90
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ"	73 215,51
Договор № D 120122012 от 19.11.2012г. Аренды нежилого помещения и пользования конструктивными элементами здания	73 215,51
ВСЕГО за март 2026	115 712 358,43

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 9.2.2

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Сумма возмещений за коммунальные платежи за март, в рублях без НДС (22%)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	5 240,06
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	2 361,56
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	
Договор аренды места установки и подсобного помещения № ДА/СН-СК/39 от 01.09.2025 (кофе порт)	19 168,71
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	36 725,20
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	
Договор № MS0998 от 02.02.2016	25 470,63
ВСЕГО за март 2026	88 966,16

Источник информации: данные Заказчика

Итого суммарные поступления за аренду офисных помещений и паркинга за март составляют $115\,712\,358,43 + 108\,538,72^6 = 115\,820\,897,15$ руб. с НДС.

Объект оценки имеет 100% загрузку, и на данный момент вакантных площадей к аренде нет.

Доходность бизнес-центра зависит от его размеров и расположения.

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

Далее проведен расчет усредненной годовой арендной ставки для офисных помещений.

⁶ 88 966,16 x 1,22

Таблица 9.2.3

Показатель	Значение для арендопригодной площади
Доходы в месяц, руб. с НДС	115 820 897,15
Доходы в месяц, приходящиеся на офисные помещения, руб. с НДС	104 238 807,43 (115 820 897,15 x 0,9)
Площадь офисных помещений (надземная площадь), кв.м	22 241,20
Доходы в месяц на 1 кв.м офисных помещений, руб. с НДС	4 686,74 (104 238 807,43 / 22 241,20)
Усредненная арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	56 240,93
Усредненная арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	46 099,12

Источник информации: данные Заказчика; расчеты Оценщика

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.
- Исключены объекты с минимальными и максимальными стоимостями ценового диапазона.

В качестве объектов аналогов, используемых для расчета итоговой стоимости, подбирались аналоги, максимально схожие с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам.

Для определения стоимости аренды за 1 кв. м в год аналогичных помещений, за основу был произведен расчет стоимости аренды 1 кв.м/год для помещений площадью от 300 до 1000 кв.м. Данный диапазон площади был определен на основании следующих данных:

Ставки аренды

По данным NF Group, запрашиваемые ставки аренды продолжают расти во всех сегментах офисной недвижимости. Так, за год ставка аренды офисов класса А в пяти сложившихся деловых районах — Белорусском, Ленинградском, ММДЦ «Москва-Сити», Павелецком и Центральном — выросла на 39% и составила 56,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета ОРЕХ и НДС).

«Снижение объемов ввода и ограниченное предложение качественных офисных площадей на фоне сохраняющейся деловой активности продолжают оказывать давление на рынок. В первую очередь это влияет на премиальный сегмент, где спрос остается стабильно высоким, а уровень вакантности — минимальным», — объясняет Мария Зимина.

Особенно востребованы помещения площадью 200–800 кв. м, где средняя ставка для блоков до 500 кв. м внутри МКАД в июне 2025 года составила 61 тыс. руб. за 1 кв. м с НДС.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/68879e459a7947c58472fdf0>

б) Арендная ставка

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

Источник информации: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г.

Офисы среднего размера (100–500 кв.м) остаются наиболее востребованными. Они подходят для средних компаний, подразделений крупных организаций или команд, которым требуется больше пространства, чем предлагают компактные офисы. В таких помещениях можно организовать рабочие места, переговорные комнаты, зоны для отдыха и другие функциональные зоны. Спрос на такие площади стабилен, хотя может колебаться в зависимости от экономической ситуации и доступности предложений.

Крупные офисы (более 500 кв.м) также сохраняют актуальность. Их арендуют крупные корпорации, головные офисы компаний, а также организации, которым требуется масштабное пространство для размещения большого количества сотрудников, проведения мероприятий или размещения специализированного оборудования. Такие площади часто располагаются в престижных бизнес-центрах в центральных локациях

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

Таблица 9.2.4

Расчет арендной ставки объекта недвижимости офисного назначения

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	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	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	20 апреля 2026	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 сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения								
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, Новинский бул., 31	Москва, ул. Красная Пресня, 22	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, Столярный пер., 3к34	Москва, пер. Капанова, 3С2	Москва, Малая Грузинская ул., 3	Москва, Звенигородское ш., 18/20к1
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Бульварное кольцо - Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Баррикадная	Краснопресненская	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Краснопресненская	Улица 1905 года	Улица 1905 года
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком) 9	400 м (4 мин. пешком) 4	520 м (6 мин. пешком) 6	540 м (5 мин. пешком) 5	570 м (6 мин. пешком) 6	560 м (8 мин. пешком) 8	630 м (6 мин. пешком) 6	450 м (5 мин. пешком) 5
Физические характеристики объекта капитального строительства								
Площадь общая, кв. м	300-1000	1 137,00	1 000,00	1 215,00	541,00	685,00	987,00	3 900,00
Площадь наземного этажа	300-1000	1 137,00	1 000,00	1 215,00	541,00	685,00	987,00	3 900,00
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+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Этаж/этажность	1 и выше	5 этаж	7 этаж	4 этаж	3 этаж	3 этаж	10 этаж	Надземные этажи
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие организованной парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Запрашиваемая арендная ставка, руб.мес. (с НДС)	-	66 000,00	53 879,99	45 000,00	55 000,01	54 306,57	48 000,00	55 000,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	44 163,92	36 885,25	45 081,98	44 513,58	39 344,26	45 081,97
Состав арендной ставки	Аренда с учетом коммунальных платежей и эксплуатационн ых расходов	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационны е расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационн ые расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационны е расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационн ые расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационны е расходы	Аренда с учетом коммунальных платежей, включены эксплуатационны е расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационн ые расходы
Источник информации	-	https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/	https://www.cian.ru/rent/commercial/325250290/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329483733/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329244407/	https://www.cian.ru/rent/commercial/329283758/?context=4.oFMtrjrx3d0.lbf1698xjXMegIU.NJojA5ogAALLXNz58VAk14xW7xOgFjqD0_sN56X70PJ0f_gdjYowm1d_xrvxyQbF2B6f3chPJ8uqJbZDaFqsevjgm_YHIWPVI&mIsearchSessionGuid=b07e612341fd47283ebc402f01390f0b	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prezentabelnye_ofisy_v_bts_kl_a_presnya_987_m_3951672839?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5lJtOjA7czo0OiJ4lJtOjE2OiJzRGgyaTNOMmtuWTBXYXdalJt9I3_iRt8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_3900_m_7287913901?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5lJtOjA7fQseF2QfAAAA
Расчет удельной ставки аренды								
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	44 163,92	36 885,25	45 081,98	44 513,58	39 344,26	45 081,97

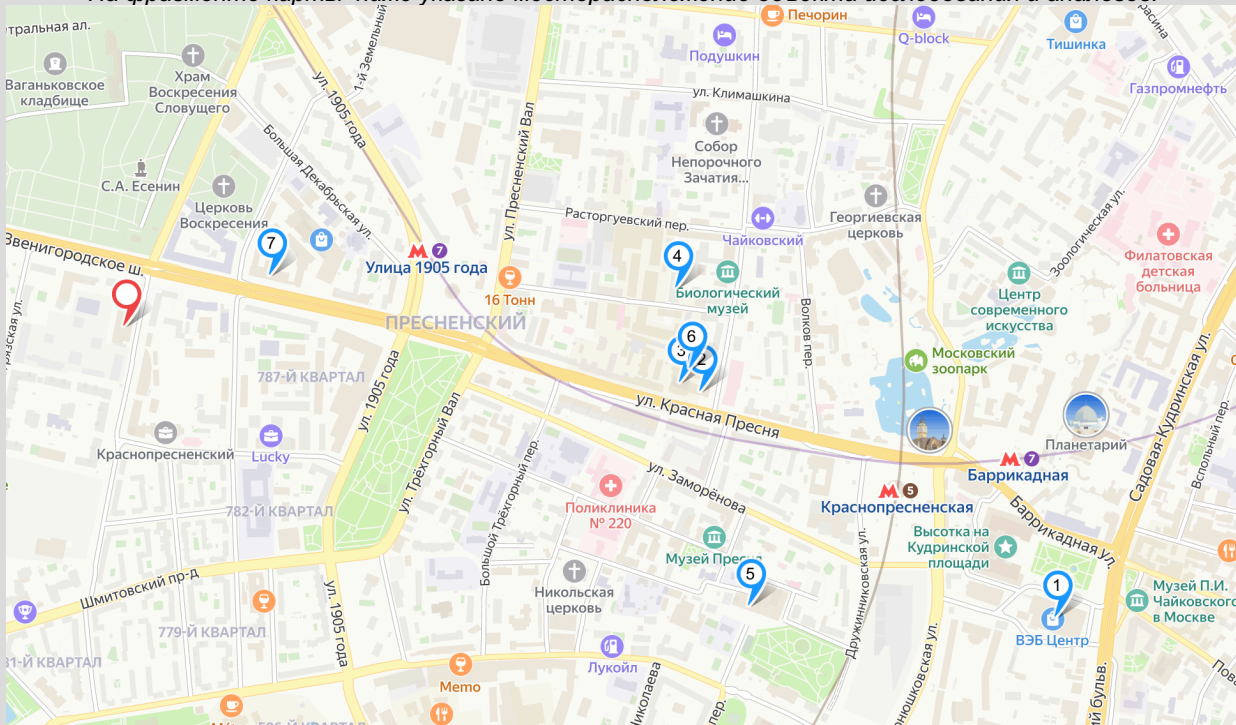
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка	-	0,00%	0,00%	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)	-	54 098,36	44 163,92	36 885,25	45 081,98	44 513,58	39 344,26	45 081,97
Корректировка на условия финансирования								
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Поправка	-	0,00%	0,00%	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 ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	44 163,92	36 885,25	45 081,98	44 513,58	39 344,26	45 081,97
Корректировка на условия продажи								
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>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.</i>							
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	44 163,92	36 885,25	45 081,98	44 513,58	39 344,26	45 081,97
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	Аренда с учетом коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы
Поправка, руб./кв.м./год	-	3 258	3 258	3 258	3 258	3 258	0	3 258
Комментарий	<i>В связи с тем, что расчет производится с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, арендные ставки не включающие их, требуют добавления. 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.</i>							

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги																																																																																								
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7																																																																																		
		Величина операционных расходов для офисных помещений класса А составляет 13 032 рублей за 1 кв. м в год.																																																																																								
		Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких). Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.																																																																																								
		Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год																																																																																								
		<table><tr><th rowspan="2">№ п/п</th><th rowspan="2">Населенный пункт</th><th rowspan="2">Тип площадей</th><th rowspan="2">Вид расходов</th><th colspan="3">Класс</th></tr><tr><th>А</th><th>В</th><th>С</th></tr><tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th></tr><tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">Москва</td><td rowspan="2">Торговые помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>14 079</td><td>9 701</td><td>8 764</td></tr><tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>11 478</td><td>5 275</td><td>7 052</td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">Москва</td><td rowspan="2">Офисные помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>13 032</td><td>8 064</td><td>6 885</td></tr><tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>10 080</td><td>4 752</td><td>5 105</td></tr><tr><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">Москва</td><td rowspan="2">Производственно-складские помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>5 066</td><td>3 861</td><td>3 505</td></tr><tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>4 357</td><td>2 177</td><td>2 707</td></tr><tr><td>4</td><td>Санкт-Петербург</td><td>Торговые помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>12 614</td><td>10 063</td><td>7 965</td></tr><tr><td>5</td><td>Санкт-Петербург</td><td>Офисные помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>10 363</td><td>8 600</td><td>5 485</td></tr><tr><td rowspan="2">6</td><td rowspan="2">Санкт-Петербург</td><td rowspan="2">Производственно-складские помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>4 011</td><td>3 571</td><td>2 625</td></tr><tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>1 788</td><td>2 682</td><td>1 788</td></tr><tr><td>7</td><td>Московская обл.</td><td>Производственно-складские помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>3 675</td><td>3 060</td><td>2 362</td></tr></table>							№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс			А	В	С	1	2	3	4	5	6	7	1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764	Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052	2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885	Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105	3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505	Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707	4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965	5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485	6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625	Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788	7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362
№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс																																																																																						
				А	В	С																																																																																				
1	2	3	4	5	6	7																																																																																				
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764																																																																																				
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052																																																																																				
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885																																																																																				
			Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105																																																																																				
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505																																																																																				
			Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707																																																																																				
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965																																																																																				
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485																																																																																				
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625																																																																																				
			Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788																																																																																				
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362																																																																																				
		Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2025 г.																																																																																								
		Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. величина коммунальных платежей в составе операционных расходов составляет 25%.																																																																																								
		13. Состав операционных расходов																																																																																								
		а) Офисные объекты класса "А"																																																																																								
		<table><tr><th>НАИМЕНОВАНИЕ</th><th>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><td>Налог на имущество</td><td>10</td></tr><tr><td>Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)</td><td>7</td></tr><tr><td>Расходы на страхование</td><td>4</td></tr><tr><td>Расходы на управление</td><td>15</td></tr><tr><td>Коммунальные платежи</td><td>25</td></tr><tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>18</td></tr><tr><td>Расходы на рекламу (маркетинг)</td><td>9</td></tr><tr><td>Резерв на замещение</td><td>12</td></tr><tr><td>Итого</td><td>100</td></tr></table>							НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	Налог на имущество	10	Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7	Расходы на страхование	4	Расходы на управление	15	Коммунальные платежи	25	Эксплуатационные расходы	18	Расходы на рекламу (маркетинг)	9	Резерв на замещение	12	Итого	100																																																														
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																																																									
Налог на имущество	10																																																																																									
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7																																																																																									
Расходы на страхование	4																																																																																									
Расходы на управление	15																																																																																									
Коммунальные платежи	25																																																																																									
Эксплуатационные расходы	18																																																																																									
Расходы на рекламу (маркетинг)	9																																																																																									
Резерв на замещение	12																																																																																									
Итого	100																																																																																									
		Таким образом, корректировка на отсутствие коммунальных платежей в арендных ставках аналогов составила 13 032 x 25% = 3 258 руб. за 1																																																																																								

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
		кв.м. в год						
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	57 356,00	47 422,00	40 143,00	48 340,00	47 772,00	39 344,00	48 340,00
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)								
Дата оценки/дата предложения	20 апреля 2026	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
Поправка	-	0,00%	0,00%	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)	-	57 356,00	47 422,00	40 143,00	48 340,00	47 772,00	39 344,00	48 340,00
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)								
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Поправка	-	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:							
	б) Арендная ставка							
	НАИМЕНОВАНИЕ				СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
						ОТ	ДО	
	Офисные объекты класса "А"				10,75	7,26	15,91	
Офисные объекты класса "В"				11,21	7,74	16,49		
Офисные объекты класса "С" и ниже				14,16	8,92	19,25		
Офисные особняки				12,57	7,20	17,36		
Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет: при аренде: – 10,75%.								
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	51 190,00	42 324,00	35 828,00	43 143,00	42 637,00	35 115,00	43 143,00
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+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Поправка	-	0,00%	0,00%	11,00%	11,00%	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							

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
	Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:							
		2. Класс объекта						
		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	1,16	
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	51 190,00	42 324,00	39 769,00	47 889,00	47 327,00	38 978,00	47 889,00
Корректировка на тип объекта								
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка	-	0,00%	0,00%	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)	-	51 190,00	42 324,00	39 769,00	47 889,00	47 327,00	38 978,00	47 889,00
Характеристики месторасположения								
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, Новинский бул., 31	Москва, ул. Красная Пресня, 22	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, Столярный пер., 3к34	Москва, пер. Капанова, 3С2	Москва, Малая Грузинская ул., 3	Москва, Звенигородское ш., 18/20к1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Бульварное кольцо - Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Баррикадная	Краснопресненская	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Краснопресненская	Улица 1905 года	Улица 1905 года
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком)	400 м (4 мин. пешком)	520 м (6 мин. пешком)	540 м (5 мин. пешком)	570 м (6 мин. пешком)	560 м (8 мин. пешком)	630 м (6 мин. пешком)	450 м (5 мин. пешком)
	9	4	6	5	6	8	6	5
Корректировка на месторасположение								

Наименование характеристики / поправки		Объект оценки	Объекты-аналоги						
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Коэффициент корректировки выявленному тренду, коэфф.		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Поправка на район расположения		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		На фрагменте карты ниже указано месторасположение объекта исследования и аналогов.							
									
		Корректировка определяется на основе Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г.:							

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги										
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7				
			ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
					С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
			Офисные	аренда	0,80	0,74	0,76	0,73	0,71	0,88	0,86	0,89
				продажа	0,83	0,70	0,74	0,73	0,71	0,85	0,85	0,89
			Торговые	аренда	0,88	0,82	0,75	0,75	0,76	0,91	0,93	0,90
				продажа	0,84	0,75	0,73	0,71	0,74	0,90	0,89	0,85
			Производственно- складские	аренда	0,87	0,92	0,84	0,85	0,81	0,86	0,90	0,93
				продажа	0,88	0,83	0,81	0,82	0,83	0,88	-	-
			ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»							
					САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
			Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69
				продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73
			Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67
				продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66
			Производственно- складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81
				продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-
Введение корректировок не требуется.												
Коэффициент корректировки выявленному тренду	по	0,83670	0,90078	0,86815	0,88268	0,86815	0,84572	0,86815	0,88268			
Поправка расположение относительно метро	на	-	-7,11%	-3,62%	-5,21%	-3,62%	-1,07%	-3,62%	-5,21%			
Комментарий	Корректировка определяется на основании издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:											
	Зависимость коэффициента от расстояния до метро $y = 1,0219x^{0,091}$ $R^2 = 0,8514$											
Поправка	на	-	-7,11%	-3,62%	-5,21%	-3,62%	-1,07%	-3,62%	-5,21%			

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
месторасположение как произведение интегральных характеристик								
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	47 548,00	40 791,00	37 697,00	46 154,00	46 822,00	37 566,00	45 394,00
Корректировки на физические характеристики								
Корректировка на площадь								
Площадь общая, кв. м	300-1000	1 137,00	1 000,00	1 215,00	541,00	685,00	987,00	3 900,00
Поправка	-	12,00%	12,00%	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на величину арендной ставки в издании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:							
	б) Арендная ставка							
	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	Объекты аналоги					
			<100	100–300	300–1000	1000 и более		
		<100	1,00	1,15	1,30	1,46		
		100–300	0,87	1,00	1,13	1,27		
		300–1000	0,77	0,88	1,00	1,12		
		1000 и более	0,69	0,79	0,89	1,00		
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	53 254,00	45 686,00	42 221,00	46 154,00	46 822,00	37 566,00	50 841,00
Корректировка на этаж/этажность								
Этаж/этажность	1 и выше	5 этаж	7 этаж	4 этаж	3 этаж	3 этаж	10 этаж	Надземные этажи
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Корректировка не вводится, на основании данных издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г., поскольку все аналоги расположены в надземных этажах. Данные представлены на рисунке ниже:							

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
		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	1,16	1,09	1,23	
				Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15	
		Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09			
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	53 254,00	45 686,00	42 221,00	46 154,00	46 822,00	37 566,00	50 841,00
Корректировка на физическое состояние								
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка	-	0,00%	0,00%	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)	-	53 254,00	45 686,00	42 221,00	46 154,00	46 822,00	37 566,00	50 841,00
Корректировка на состояние отделки								
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировочный коэффициент	1	1	1	1	1	1	1	1
Поправка	-	0,00%	0,00%	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)	-	53 254,00	45 686,00	42 221,00	46 154,00	46 822,00	37 566,00	50 841,00
Корректировка на наличие организованной парковки								
Наличие организованной парковки	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная
Поправка	-	0,00%	0,00%	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)	-	53 254,00	45 686,00	42 221,00	46 154,00	46 822,00	37 566,00	50 841,00

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги							
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	
ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)									
Коэффициент вариации	11,28%								
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: - 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. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок.								
	Сумма модулей корректировок по аналогам, %	-	29,86%	26,37%	38,96%	25,37%	22,82%	25,37%	38,96%
	Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	3,348532	3,791808	2,566792	3,941252	4,382784	3,941252	2,566792
	Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	24,539212							
	Удельный вес аналога, %	-	13,64564%	15,45203%	10,45996%	16,06104%	17,86033%	16,06104%	10,45996%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	7 266,85	7 059,41	4 416,30	7 412,81	8 362,56	6 033,49	5 317,95	
Ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС) с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей	45 869,00								

Источник: расчеты Оценщика

По данным проведенного расчета интервал удельных ставок для помещений оцениваемого здания находится в диапазоне от 37 566 руб./кв.м./год до 52 354 руб./кв.м./год (без учета НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей). Полученное значение в расчете – 45 869 руб./кв.м./год, без учета НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей.

Фактическая средняя ставка аренды за офисные помещения по оцениваемому бизнес-центру (без НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей) составляет 46 099,12 руб./кв.м./год, что соответствует рыночному интервалу.

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

Целесообразно 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 9,7%.

Таблица 9.2.5.

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	NF GROUP	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025	8,40%
	Nikoliers	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/	8,10%
	Консалтинговая компания IBC Real Estate	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/	6,40%
	CORE.XP	https://core-xp.ru/research/ofisnyy-rynok-moskvy-i-kv-2026/?ysclid=mojyqrq79ex581810636	11,50%
	АБН	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 г.	14,10%
Среднее значение			9,70%

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 арендные ставки с учетом операционных расходов и коммунальных платежей, так как Заказчиком предоставлены сведения о всех суммарных поступлениях.

Также Заказчиком предоставлены сведения о суммарных расходах за 1 квартал 2026 г.

Таблица 9.2.6

Расходы Собственника

Показатель	Сумма расходов за 1 квартал 2026 г., в рублях без НДС
Расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними	2 000,00
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	1 190,00
Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда	746 500,00
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства в отношении имущества Фонда (налог на имущество)	23 057 031,00
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией (включая коммунальные платежи)) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	71 879 598,96
ВСЕГО за 1 квартал 2026	95 686 319,96

Источник информации: данные Заказчика

Для расчета будет исключен нетипичный расход, связанный с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними в размере 2 000 руб.

Таким образом, типичные расходы за квартал составляют 95 684 319,96 руб. без НДС или 382 737 279,84 руб. без НДС в год.

Годовые операционные расходы составляют 11 470 руб./кв.м/год без НДС.

Необходимо проанализировать полученную величину на соответствие рыночным данным.

Таблица 9.2.7.

Величина операционных расходов

Источник информации	Операционные расходы, руб.
СРД №35, 2025 г.	13 032

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс		
				А	В	С
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885
			Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505
			Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625
			Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362

<https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-ofisnaya-nedvizhimost-/>

8 900 – 10 000



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	2023	2024	2025	2026П
Общее предложение ¹	19 830	20 419	21 167	21 778
Новое строительство ¹	278	589	748	611
Чистое поглощение ¹	1 120	1 227	629	227
Объем сделок ¹	2 005	2 266	1 396	1 250
Класс Prime	–	89	82	100
Класс А	1 052	1 471	729	600
Класс В+	844	587	456	400
Уровень вакантности	8,1%	4,8%	5,3%	7,3%
Класс Prime	–	6,1%	1,5%	3,5%
Класс А	10,4%	6,0%	6,4%	7,5%
Класс В+	6,2%	3,9%	5,1%	6,0%
Ставка аренды ²	22,6	26,4	29,4	32,0
Класс Prime	–	56,3	75,7	80,0
Класс А	27,4	29,4	31,1	33,5
Класс В+	20,8	24,8	27,9	29,0
ОРЕХ – Класс Prime	–	10,6	13,8	14,5
ОРЕХ – Класс А	8,0	8,3	8,9	10,0
ОРЕХ – Класс В+	5,4	5,8	5,5	6,5

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м.
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОРЕХ и КУ в тыс. руб./кв. м в год. ОРЕХ в тыс. руб./кв. м в год без НДС.

Основные изменения за 2025 год

□ **Объем введенных офисных площадей увеличился на 27%**
По итогам 2025 года объем введенных площадей составил **748 тыс. кв. м** офисов, что **на 27% выше** результата за аналогичный период прошлого года. Примечательно, что **54%** от общего показателя приходится на крупные штаб-квартиры, которые остаются недоступными для открытого рынка.

⌌ **Доля свободных площадей продолжает расти**
Помимо ключевых деловых субрынков с практически полностью законтрактованными объектами в течение всего 2025 года общий **уровень вакантности продолжал расти** и зафиксировался на уровне **5,3%**, что на 0,5 п.п. выше аналогичного показателя год к году.

⌋ **Арендодатели проявляют гибкость в отношении ставок**
После рекордных значений 2024 года **рост средневзвешенных ставок аренды замедлился**. В условиях замедления темпов роста экономики на протяжении всего 2025 года многие собственники начали **точно снижать запрашиваемые ставки**.

<https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025>

10 000

Основные показатели. Динамика*

		2024	2025
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		18 775	19 452
	в том числе:		
	Prime	539	549
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²	Класс А	5 523	6 161
	Класс В	12 713	12 742
	Prime	0	10,9
Доля свободных площадей, %	Класс А	511,3	665
	Класс В	57,9	28,2
	Prime	6,5	6,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	7,2	8,4
	Класс В	5,2	4,8
	Prime	61 961	71 750
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м ² /год**	Класс А	27 400	32 829
	Класс В	21 095	24 739
	Класс А	35 126	40 957
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Класс В	20 284	27 006
	Prime	10 000	13 000
	Класс А	8 100	10 000
	Класс В	5 600	6 000

* По сравнению с IV кв. 2024 г., если не указано иное.
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
*** В аналитическом обзоре для расчетов используется информация о ставках операционных расходов, предоставленная собственниками помещений единым показателем. В стандартном случае показатель ОРЕХ 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, 2026

Диапазон операционных расходов

8 900 – 13 032

Полученное значение на основании данных Заказчика – 11 470 руб./кв.м./год, без учета НДС, что соответствует рыночному диапазону.

Таким образом, целесообразно дальнейшие расчеты вести исходя из фактических расходов.

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, составляет 10,2% (см. раздел 7.3 Отчета).

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

Таблица 9.2.8

Расчет справедливой 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	Данные Заказчика	руб./год	1 139 221 939,13
2	Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Анализ рынка – раздел 7.3 Отчета	%	9,70%
3	Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, без НДС	= стр. 1 × стр. 2	руб./год	110 504 528,00
4	Действительный валовой доход (ЭВД), без НДС	ПВД - потери от недозагрузки	руб./год	1 028 717 411,00
5	Операционные расходы, руб.	Данные Заказчика	руб./год	382 737 279,84
6	Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI)), без НДС	= стр. 4 – стр. 6	руб./год	645 980 131,00
7	Ставка капитализации	Анализ рынка – раздел 7.3 Отчета	%	10,2%
8	Стоимость единого объекта недвижимости, без НДС	= стр. 6 / стр. 7	руб.	6 334 691 160

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	6 283 628 184,00	6 334 691 160,00

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 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 стоимость 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 итоговую 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой стоимостью 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 итоговой стоимости объекта оценки, полученные 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., без НДС
	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.	6 283 628 184	6 334 691 160	6 309 160 000

Источник: расчеты Оценщика

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта недвижимого имущества по состоянию на 20 апреля 2026 года, составляют:

Таблица 10.1

Наименование	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	6 309 160 000 (Шесть миллиардов триста девять миллионов сто шестьдесят 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. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков»;
7. Международные стандарты оценки (МСО), опубликованные Международным советом по стандартам оценки (МССО), актуальные на дату оценки.

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)», 9-е издание, подготовленное ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г.;
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия.", под ред. Лейфера Л.А., Н.-Новгород, 2025 г.;
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2025 г.
5. <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**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066
125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106
Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на
г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

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.raoyufo@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» № 041449-1 от «15» июля 2024 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 042936-2 от «09» августа 2024 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» мая 2026 г.

Дата составления выписки «06» мая 2026 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области _____ И.В. Мазаев



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-333/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Лавешкину
Андрею Михайловичу
в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБДУ ВЛО
«Московский государственный
строительный университет
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012
удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавешкина
Андрея Михайловича
на ведение профессиональной деятельности в сфере
стоимости предприятия (бизнеса)
Оценка
Представитель государственной
аттестационной комиссии
(подпись)

Город Москва 2012

Директор (подпись)

Генеральный директор (подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041449-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкину Андрею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

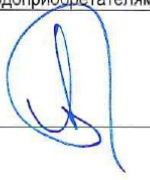
АО «ОПСИОН», Москва, 2021 г., «Б», Т3 № 672.

ДОГОВОР № 0991R/776/21238/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		22.12.2025 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика 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. Взаимоотношения сторон 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 каково-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525583.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович ИНН: 770700313066	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. 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)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 16 000.00 руб. (Шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2025 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный 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 настоящем 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.	
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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 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	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 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 причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), 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; и/или	

	- 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 лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению 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 10% 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 третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания 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 понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут 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 находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой 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 и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. 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 бумажных, 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 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: Плешкин 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 оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23N от «26» июня 2023 г.

Плешкин Андрей Михайлович

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/51238/24

ПОЛИС № 0991R/776/21238/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		22.12.2025 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21238/25, 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, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 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 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 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 2026 г. по 31 декабря 2026 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:	 Плешкин Андрей Михайлович  СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевой Анны Евгеньевны действующего на основании Доверенности №3117/23N от «26» июня 2023 г.		

ДОГОВОР № 0991R/776/21243/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																	
г. Москва		10.12.2025 г.															
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков 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. Взаимоотношения сторон 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, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6, стр.4 ИНН 7702019460 / КПП 771801001																
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 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 миллиард один миллион рублей 00 копеек) <i>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</i>																
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 489 200,00руб. (Четыреста восемьдесят девять тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="523 860 1401 963"> <thead> <tr> <th>Взнос</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 2025 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td> <td>31 марта 2026 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td> <td>30 июня 2026 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей</td> <td>30 сентября 2026 г.</td> </tr> </tbody> </table> Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный 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 настоящем 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.		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2025 г.	2	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2026 г.	3	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2026 г.	4	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2026 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:															
1	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2025 г.															
2	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2026 г.															
3	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2026 г.															
4	122 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2026 г.															
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 требования 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 лицам (Выгодоприобретателям) 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 вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется 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, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых 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 причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.																
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.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), 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; и/или - 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.
ИСКЛЮЧЕНИЕ КИБЕР-РИСКОВ	1. Несмотря на какие-либо иные положения настоящего Договора и вне зависимости от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на наступление страхового случая по настоящему Договору не являются страховыми случаями (исключаются из покрытия) риски каких-либо убытков, ущерба, ответственности, претензий, штрафов, пеней, затрат или расходов любого характера, прямо или косвенно вызванных, вытекающих из или каким-либо образом связанных с: 1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо прочего, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента или 1.2. утратой возможности эксплуатации, снижением функциональности, ремонтом, заменой Компьютерной системы в результате Кибератаки или Киберинцидента; 1.3. восстановлением, воспроизведением, потерей или кражей любых Данных или обусловленных потерей или кражей Данных по причине Кибератаки или Киберинцидента, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; 1.4. нарушением законодательства, касающегося конфиденциальности и/или личной информации/персональных данных, когда данное нарушение является следствием Кибератаки или Киберинцидента; 1.5. несанкционированным доступом или несанкционированным использованием любой личной информации/персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и/или обработки), когда указанный доступ или указанное использование является следствием Кибератаки или Киберинцидента. 2. Предусмотренное п. 1 выше исключение из покрытия по настоящему Договору не распространяется на убытки, связанные с: 2.1. вредом жизни и здоровью и/или ущербом имуществу, вызванными случаем физического контакта с компьютерным оборудованием; или 2.2. юридической ответственностью, неосторожностью, ошибками или упущениями, или неправомерными действиями, возникающими при предоставлении профессиональных услуг Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) и связанными с доступом, обработкой, использованием или эксплуатацией любой Компьютерной системы или Данных. Однако в любом случае исключены убытки, связанные с: 2.2.1. нарушением законодательства, касающегося конфиденциальности и/или личной информации/персональных данных, когда данное нарушение является следствием Кибератаки или Киберинцидента; 2.2.2. несанкционированным доступом или несанкционированным использованием любой личной информации/персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и/или обработки), когда указанный доступ или указанное использование является следствием Кибератаки или Киберинцидента ; или 2.3. юридической ответственностью Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), вызванной или возникшей в результате Кибератаки или Киберинцидента, которые привели к ущербу имуществу третьих лиц и/или вреду жизни и здоровью третьих лиц, за исключением (т.е. перестраховочное покрытие не предоставляется) морального вреда, возмещаемого в отсутствие и/или нарушение соответствующего решения суда, и случаев, указанных в п. 1.2. - 1.5. настоящей оговорки. 3. В случае если какая-либо часть настоящей оговорки будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. 4. Настоящая оговорка превагирует над другими условиями настоящего Договора, имеющими отношение к Кибератакам, Киберинцидентам или Данным, и в случае противоречия заменяет их. 5. Если Страховщик утверждает, что в связи с настоящей оговоркой убытки, понесенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован, Выгодоприобретателем), не покрываются настоящим Договором, бремя доказательств обратного лежит на Страхователе (Лице, риск ответственности которого застрахован). 6. Определения: 6.1. Компьютерная система означает любой компьютер, компьютерное оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) или любой другой стороной. 6.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угрозу или ложную угрозу совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой. 6.3. Киберинцидент означает: 6.3.1. любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой; 6.3.2. любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой. 6.3.3. перерыв/прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным/небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; 6.4. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной системой.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению 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 договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда

L

	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 третьими лицами, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <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 согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день 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 согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но 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 согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но 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 может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут 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	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.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"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице и.о. Генерального директора Баласутина Наталии Анатольевны, действующей на основании Доверенности №10/25 от 03.11.2025г. и Приказа № 05/ОД-25 от 03.11.2025г.	в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Штаб-квартира/Управление поддержки продаж ключевым клиентам) Блиновой Анастасии Юрьевны, действующего на основании Доверенности №3394/24N от «09» июля 2024 г.								

Договор Пропонация 0991R/776/51243/24
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru

Достоинство и правосудие
3 (три листа)



ПОЛИС № 0991R/776/21243/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		10.12.2025
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21243/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015, 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, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, ул. Суворовская, д.6, стр.4 ИНН 7702019460 / 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 «01» января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2026 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) <i>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</i>	
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 требования 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 лицам (Выгодоприобретателям) 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 вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЦНЭС»		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице и.о. Генерального директора Балагутиной Наталии Анатольевны, действующей на основании Доверенности № 10125 от 03.11.2025г. и Приказа № 05/ОД-25 от 03.11.2025г		
в лице: Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Штаб-квартира / Управление поддержки продаж ключевым клиентам) Блиновой Анастасии Юрьевны, действующего на основании: Доверенности № 0914/25N от 03.03.2025		

Договор Пропонация 0991R/776/51243/24
 Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
 Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

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

www.cian.ru/sale/commercial/328098660/

Обновлено: вчера, 12:46 30 просмотров, нет за сегодня

Продается здание (B)

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С41 [На карте](#)
 Улица 1905 года 12 мин. Москва-Сити 21 мин. Краснопресненская 22 мин.

Пожаловаться



10 фото

Площадь 14 485 м² Этажность 6 Класс В

4 345 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 215 135 000 Р

Цена за метр 300 000 Р
 Налог НДС включен: 783 614 754 Р

+7 988 196-70-18

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP - Commercial
 Документы проверены

На Циан 10 лет Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Офисная недвижимость

Квартал Мит от ПИК
 Квартиры с выгодой до 1,9 млн руб. **ПИК**

www.cian.ru/sale/commercial/328098660/

Фотографии (10) **Описание** Расположение Контактное лицо Здание, 14 485 м²

Лот: 363rd. Предлагается на продажу бизнес-центр в Пресненском районе. До метро Улица 1905 года - 800 м. В непосредственной близости пролегает Звенигородское шоссе, Шмитовский проезд, улица Сергея Макеева.
 Общая площадь 14484,4 кв.м. Этажность: 8 + подвал и антресоль.
 Планировка преимущественно кабинетная. Есть кабинеты руководителей.
 Здание оснащено всеми современными инженерными системами и коммуникациями. Есть система приточно-вытяжной вентиляции. Видеонаблюдение.
 Электрическая мощность 1000 кВт.
 Парковка: наземная, 44 машиноместа
 Заполнено разными по величине арендаторами.

[Свернуть](#)

Напишите автору

4 345 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 215 135 000 Р

Цена за метр 300 000 Р
 Налог НДС включен: 783 614 754 Р

+7 988 196-70-18

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

Обновлено: вчера, 12:46 30 просмотров, нет за сегодня

Продается здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С41 [На карте](#)
 Улица 1905 года 12 мин. Москва-Сити 21 мин. Краснопresненская 22 мин.

4 345 500 000 ₽ Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 4 215 135 000 ₽

Цена за метр 300 000 ₽
 Налог НДС включен: 783 614 754 ₽

+7 988 196-70-18
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP - Commercial
 Документы проверены

Объектов в работе
 более 1000

Офисная недвижимость

Квартал Мит от ПИК
 Квартиры с выгодой до 1.9 млн руб.

ПИК

Статистика просмотров за последние 10 дней

31 просмотр с даты создания объявления 23.03.2026
 5 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
19.04	0
20.04	1
21.04	1
22.04	0
23.04	1
24.04	0
25.04	0
26.04	1
27.04	0
28.04	1

Площадь 14 485 м²

<https://www.cian.ru/sale/commercial/328098660/>

Улица 1905 года

2-я Звенигородская улица, 13С41

Добавить Сбросить

Параметры ▾

10 мин
 950 м 1

Посмотреть подробнее Исправить

14 мин
 1,14 км 2

17 мин
 1,41 км

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

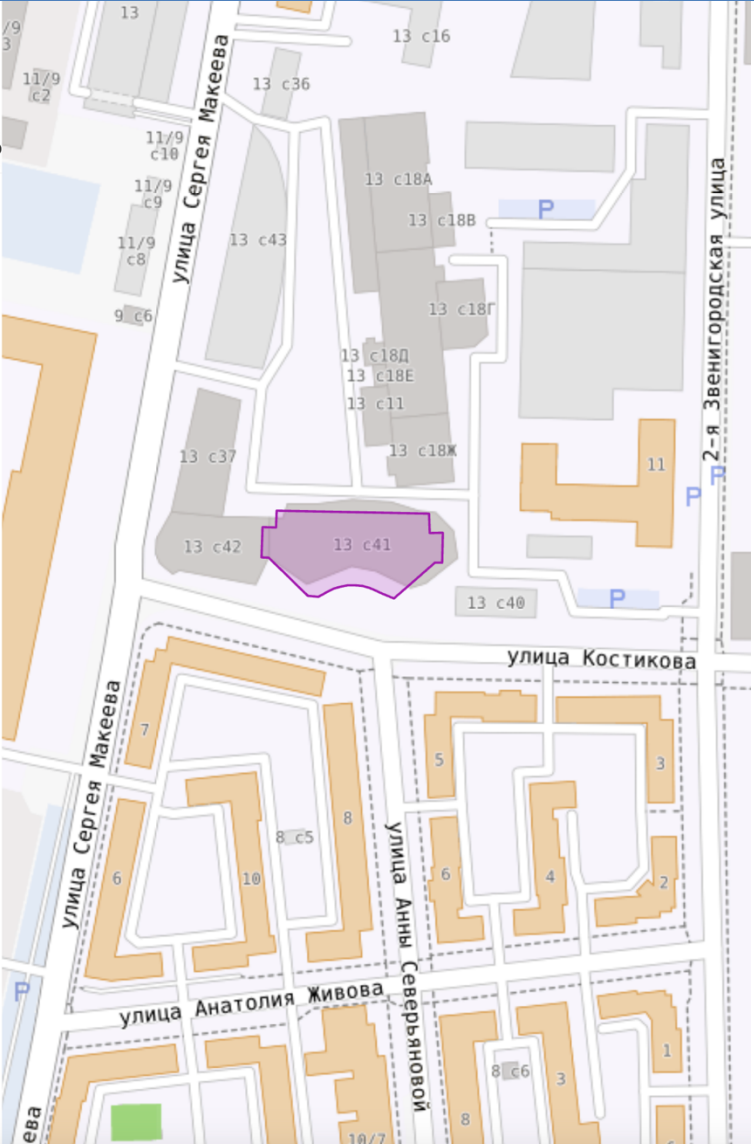
Характеристика здания:

Здание: 77:01:0004037:1022



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча

Кадастровый номер	77:01:0004037:1022
Кадастровый квартал	77:01:0004037
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица 2-я Развернуть ▾
Наименование	-
Назначение	Нежилое
Площадь общая	15 140,8 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 940 066 105,18 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	128 134,98 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	8
Количество подземных этажей	1
Материал стен	Крупноблочные
Завершение строительства	2002 г.
Ввод в эксплуатацию	2002 г.

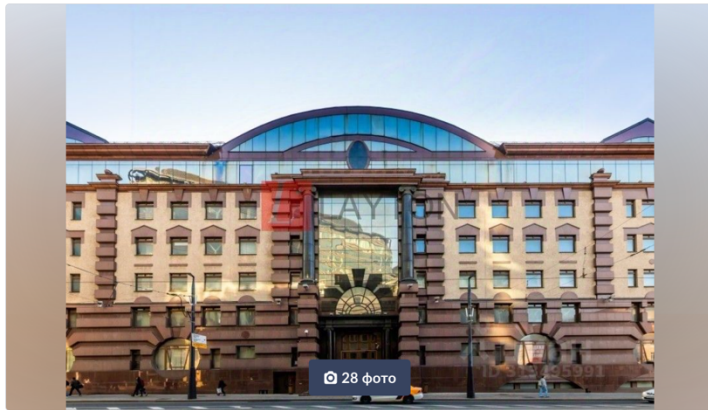


Продается здание (В+)

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 6 На карте

М Белорусская 2 мин. Д4 Белорусская 7 мин. М Маяковская 11 мин. Посмотреть ещё 2

Пожаловаться

Площадь
13 962 м²Этажность
9Класс
В+

5 000 001 630 ₽

История цены

26 сен 2025	5 000 001 630 ₽	↑ 200 005 650 ₽
11 фев 2025	4 799 995 980 ₽	

Цена за метр 358 115 ₽

Налог НДС включен: 901 639 638 ₽

+7 986 424-57-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Layton
Суперагент

ЖК «Первый Московский»

Старт продаж нового корпуса. Дома в окружении леса. 7 минут до метро «Филатов Луг»



Предлагаем на продажу офисный блок 13962 кв.м. Здание целиком по адресу ул Лесная, д. 6. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Белорусская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 2854

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



5 000 001 630 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 850 001 500 ₽

Цена за метр 358 115 ₽

Налог НДС включен: 901 639 638 ₽

+7 986 424-57-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Layton
Суперагент

www.cian.ru/sale/commercial/313495991/

Фотографии (28) Описание Расположение Похожие объявления Здание, 13 962 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 13 962 м²

Возможное назначение: Административное здание

Состояние: Офисная отделка

Парковка: Наземная

5 000 001 630 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 850 001 500 Р

Цена за метр: 358 115 Р

Налог: НДС включен: 901 639 638 Р

+7 986 424-57-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

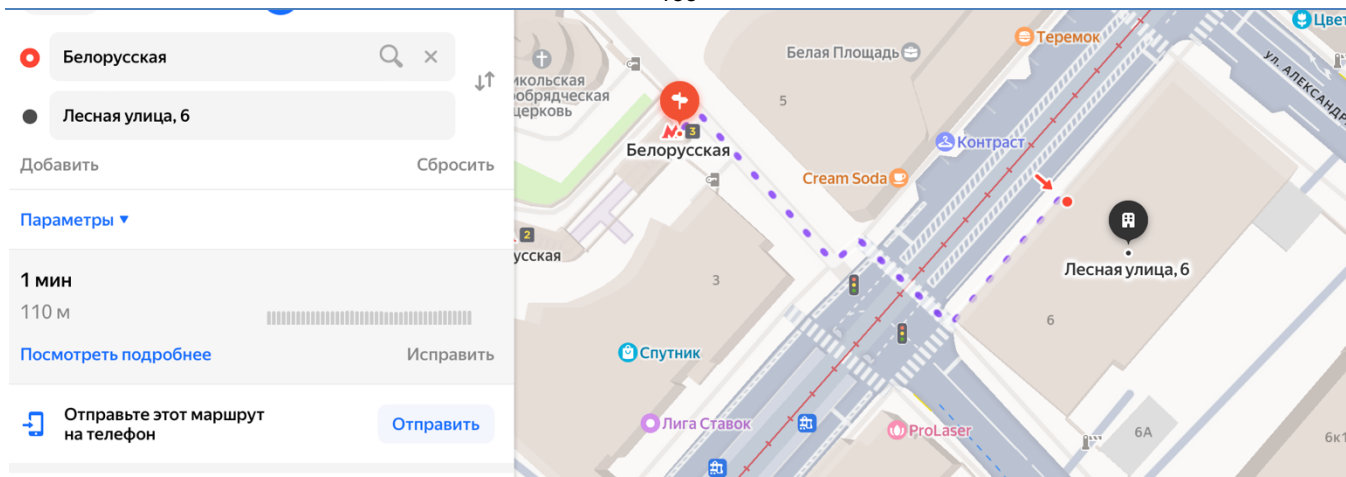
Быстро отвечает на сообщения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/313495991/>

Планировка и площадь подвального этажа:



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



Здание: 77:01:0004017:3133

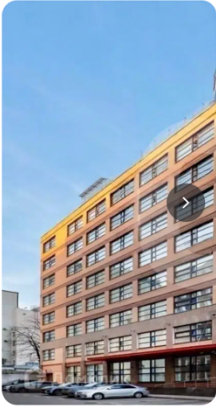


Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	01.01.2014
Кадастровый номер	77:01:0004017:3133
Кадастровый квартал	77:01:0004017
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Лесная, д. 6
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	13 962,8 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	860 398 208,1 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	61 620,75 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	9
Количество подземных этажей	2
Материал стен	Бетонные



domclick.ru/card/sale_office__2066781710



Офис, 13311 м², 1/8 этаж

Москва, улица Правды, 8 к1

Белорусская 13 мин. Белорусская 13 мин. Белорусская 13 мин.

Что рядом?

Офис, 13311 м², 1/8 этаж

3 999 999 999 ₽

300 503 ₽/м²

Продавец

ООО "ТЕХНОЛОГИИ НЕДВИЖИМОСТИ"

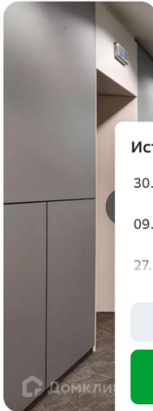
+7 977 083-35-42

Квартиры от 6,5 млн ₽

Квартиры в Москве и МО

Подробнее

domclick.ru/card/sale_office__2066781710



Офис, 13311 м², 1/8 этаж

Москва, улица Правды, 8 к1

Белорусская 13 мин. Белорусская 13 мин. Белорусская 13 мин.

Что рядом?

Офис, 13311 м², 1/8 этаж

3 999 999 999 ₽

История изменения цены

30.01.2026	3 999 999 999 ₽	- 1 ₽
09.10.2025	4 000 000 000 ₽	+ 1 ₽
27.09.2025	3 999 999 999 ₽	+ 6 699 999 ₽

Показать всю историю

Следить за ценой

Квартиры в Москве и МО

Подробнее

domclick.ru/card/sale_office__2066781710

Офис, 13311 м², 1/8 этаж

Москва, улица Правды, 8 к1
 Белорусская 13 мин. Белорусская 13 мин. Белорусская 13 мин.

О квартире

- Площадь: 13311 м²
- Этаж: 1
- Этажей в здании: 8
- Тип здания: Бизнес центр
- Отопление: Нет

[Подробнее](#)

Описание

Предлагается на продажу нежилое, отдельно-стоящее здание с подземным паркингом, расположенное в Беговом районе (САО) в шаговой доступности от станций метро Белорусская и Савеловская. Вторая линия домов. Общая площадь : 13 311 м² Наземная площадь : 9 083 м² Наземная без техэтажа : 8 899 м² Наземная без техэтажа и лестниц : 8 453 м² Подвал : 2 256 м² (высота потолков 300) Подвал : 1 972 м² (высота потолков 221-444) 1 этаж : 1 266 м² (высота потолков 405) 2 этаж : 1 286 м² (высота потолков 347) 3 этаж : 1 283 м² (высота потолков 347) 4 этаж : 1 282 м² (высота потолков 347) 5 этаж : 1 276 м² (высота потолков 347) 6 этаж : 1 299 м² (высота потолков 347) 7 этаж : 613 м² (высота потолков 347) 8 этаж : 594 м² (высота потолков 348) Технический : 184 м² (высота потолков 345) Земельный участок : 2962 м² Площадь застройки : 1643 м² Вид права : аренда до 2072 года ВРИ : размещения общественно-деловых объектов: объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7) размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей (1.2.3) - Год постройки : 2006 - Наружные стены : кирпичные - Перекрытия : железобетонные - Пассажирские лифты : 5 шт. - Подземный паркинг : 67 м/м Современное офисное здание. Центральные системы вентиляции и кондиционирования. На 7 этаже обустроена терраса, кроме того, есть выход на кровлю с технического этажа. Один из пяти пассажирских лифтов спускается в подземный паркинг. В ближайшем окружении большое количество наземной парковки. Объект сдан (в 2025 году) в долгосрочную аренду целиком моноарендатору. Совокупный МАП более 40 000 000 ₽ и ежегодно индексируется. ID 15240 [Скрыть](#)

Офис, 13311 м², 1/8 этаж
3 999 999 999 ₽
 300 503 ₽/м²

Продавец
 ООО "ТЕХНОЛОГИИ НЕДВИЖИМОСТИ"

[+7 977 083-35-42](#)

Квартиры от 6,5 млн ₽
 Квартиры в Москве и МО

[Подробнее](#)

https://domclick.ru/card/sale_office__2066781710?ysclid=moijunx8hz89405908

Все

Белорусская

улица Правды, 8к1

Добавить Сбросить

Параметры ▾

12 мин
 1,06 км

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

13 мин
 1,1 км

[Отправьте этот маршрут на телефон](#) [Отправить](#)

Map details: The map shows a route starting from the intersection of Leninsky Prospekt and Pravda Street, heading towards the destination at Pravda Street, 8k1. Landmarks include the Trinity Church, Bizi, and various shops like Acha-Chacha and Baza. The route is marked with a red line and a red dot at the destination.

Здание: 77:09:0004021:1015



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча >

Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, улица Правды, дом 8, корпус 1 Свернуть ^
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	13 311,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 921 361 769,49 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	144 341,74 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	8
Количество подземных этажей	2
Материал стен	Кирпичные
Завершение строительства	2006 г.
Ввод в эксплуатацию	2006 г.

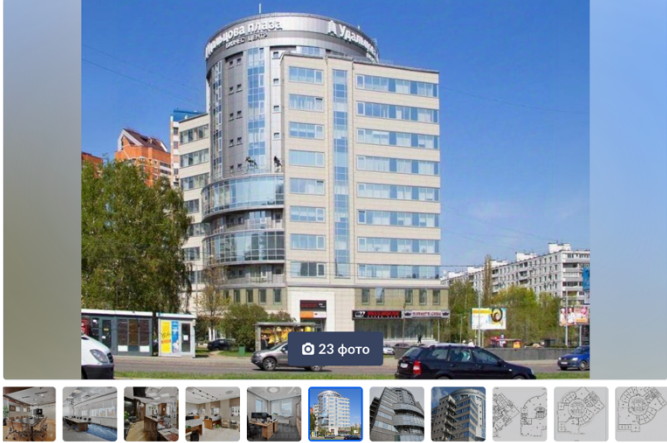


www.cian.ru/sale/commercial/323933922/ Обновлено: сегодня, 11:10 115 просмотров, нет за сегодня Стандарт

Продается здание (А)

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1А На карте
Новаторская 7 мин. Новаторская 3 мин. Проспект Вернадского 12 мин.
Посмотреть ещё 1

Пожаловаться



Площадь 11 272 м² Этажность 11 Класс А

История цены

16 апр 2026	2 850 000 000 Р	▲ 1 Р
14 апр 2026	2 849 999 999 Р	▼ 1 Р
14 ноя 2025	2 850 000 000 Р	

Цена за метр 252 839 Р
Налог НДС не включен

+7 933 786-94-18
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕНТАВИК

РИЕЛТОР Дмитрий Кухарев Суперагент

Жилой комплекс HIGH LIFE
Скидка до 25% на готовые премиум-квартиры. Виды на центр, двор-парк 2 га. Террасы

www.cian.ru/sale/commercial/323933922/

УДОБНАЯ ЛОКАЦИЯ! ПЛАТИМ БОНУС.

Удальцова Плаза на сегодняшний день является одним из наиболее привлекательных бизнес-центров в Юго-Западном Административном округе. Фасад бизнес-центра изобилует панорамным остеклением, что обеспечивает повышенную инсоляцию офисным помещениям.

Налоговая: 29.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

Парковка: Подземная, Наземная.

Описание помещения: В здании выполнен качественный современный ремонт. Функциональная планировка.

Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. Высокие потолки. Терраса/балкон. Высота потолка: 3.4м. Тип налогообложения: НДС не облагается. Кол-во парковочных мест: 108.

Лот 27920-87

Свернуть

2 850 000 000 Р Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 764 500 000 Р

Цена за метр 252 839 Р
Налог НДС не включен

+7 933 786-94-18
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РЕНТАВИК

<https://www.cian.ru/sale/commercial/323933922/>

Тип собственника

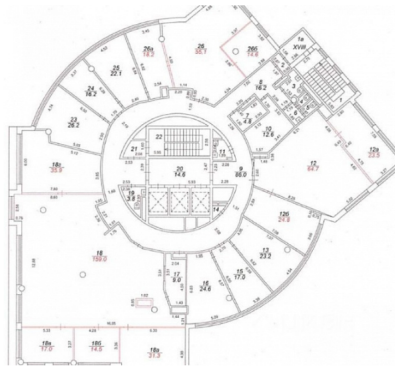
Юридическое лицо

Описание объекта

Продается здание современного бизнес-центра Удальцова Плаза. Класс: А; Общая площадь здания (GBA): 11 272,3 м² (в т.ч. подземная 2791,2 м²) Арендопригодная площадь (GLA): 8 056,0 м² (71,5%) Общая площадь земельного участка 3798 м² (из них 2935 м² прилегающая территория) Этажность: 12 этажей (вкл. 1 тех. этаж, высота 47,7 м) + 3 подземных (2 этажа паркинг и 1 тех. этаж) Высота между перекрытиями 3,9 м. (чистовая – 2,85 м.). Кол-во мест наземного паркинга: 46; Кол-во мест подземного паркинга: 62;

Архитектура относится к стилю хай-тек и хорошо гармонирует с окружающими постройками. Большие панорамные окна обеспечивают отличную инсоляцию внутренних помещений. Работает центральная система отопления, кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, помещения оборудованы спринклерной системой пожаротушения и пожарной сигнализацией. Предоставляется современная телефония и высокоскоростное интернет-соединение. Сообщение между этажами обеспечивается тремя лифтами Schindler. В здании действует пропускной режим (вход – по электронным пропускам или документам), круглосуточно работают камеры внутреннего и внешнего видеонаблюдения, предусмотрена охранная сигнализация. На первом этаже расположена служба ресепшн с комфортной лаунж-зоной. Для проведения мероприятий конференц-зал Развитие территории.

В 2022 г. разработан проект Градостроительного потенциала земельного участка с целью строительство на месте существующего открытого паркинга здания на 5,0 тыс. м² (7 этажей + 2 подземных (с паркингом на 42 места), пятно застройки 710 м², функционал – торгово-деловой центр с гастромакетом);


<https://gladston.ru/41923/>

← Москва, Улица Удальцова, 1А

Все

Новаторская

улица Удальцова, 1А

Добавить Сбросить

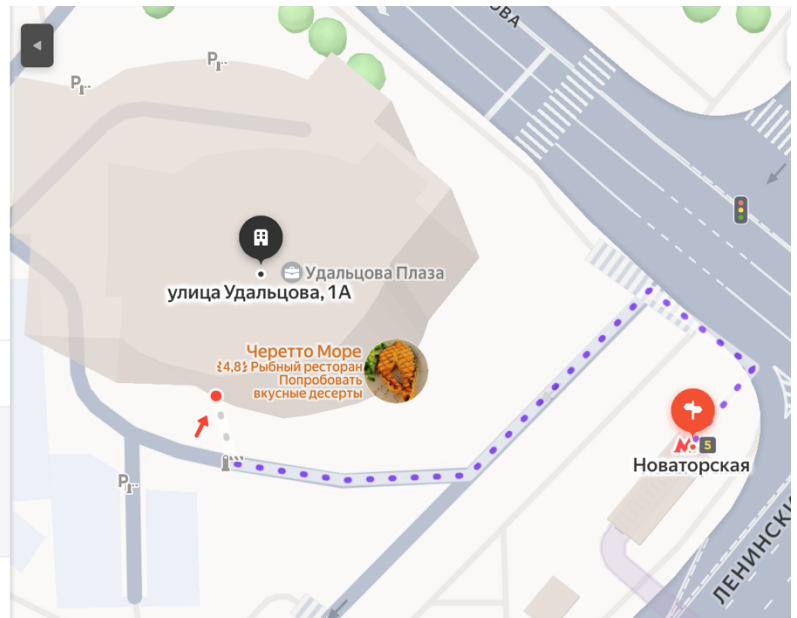
Параметры ▾

1 мин
90 м

Посмотреть подробнее Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить



Здание: 77:07:0013007:1194



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча

Кадастровый номер	77:07:0013007:1194
Кадастровый квартал	77:07:0013007
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Развернуть ▾
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	11 272,3 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 519 276 535,97 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	134 779,64 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	15
Количество подземных этажей	3
Материал стен	Кирпичные
Завершение строительства	2008 г.



Объекты-аналоги, используемые в расчетах для доходного подхода

Аналог №1

www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/

BS коммерческая недвижимость

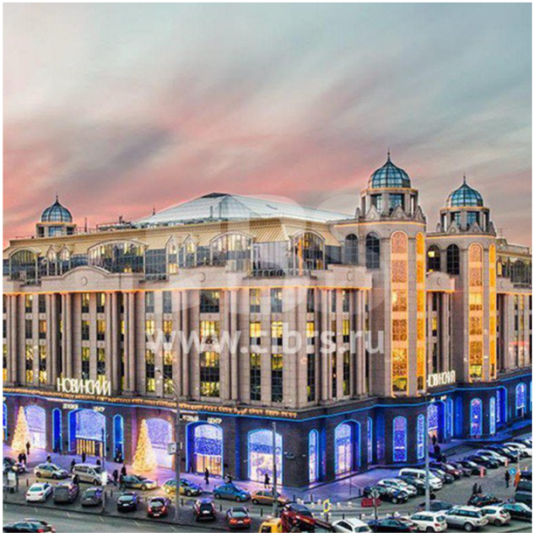
ПОДОБРАТЬ ОФИС ИЛИ СКЛАД

+7 (495) 969-70-97 Не выбрано
ВСЕ КОНТАКТЫ

Бизнес-центр
Главная > Бизнес-центр > Новинский бульвар 31

№ 000581

Бизнес-центр Новинский бульвар 31
[Новинский бульвар](#), дом 31



КЛАСС: А

ТИП ЗДАНИЯ: Бизнес-центр

РАСПОЛОЖЕНИЕ: На первой линии

ОКРУГ, РАЙОН: ЦАО, район Пресненский

МЕТРО: Краснопресненская 0,6 км 7 мин.
 Баррикадная 0,5 км 6 мин.

МАГИСТРАЛИ: Поварская улица, Садовое кольцо, Баррикадная улица, Новинский бульвар, Хлебный переулок

НАЛОГОВАЯ: ИФНС №7703 по г.Москва

ЭТАЖНОСТЬ: 9 этажей

ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ: 85%

РОТАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ: Низкая

ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ

Показать подробнее

Отправить сообщение

www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/

1137 м² 5 66 000 Р/м² в год

СОСТОЯНИЕ: Готово к въезду

ПЛАНИРОВКА: Смешанная

ТИП ДОГОВОРА: Прямая аренда

ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД: Нет

СРОК АРЕНДЫ: Краткосрочная и долгосрочная аренда

КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ: По счетчику БЮДЖЕТ В МЕСЯЦ: 6 253 500 Р

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ: Включены в ставку БЮДЖЕТ В ГОД: 75 042 000 Р

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО: По счетчику

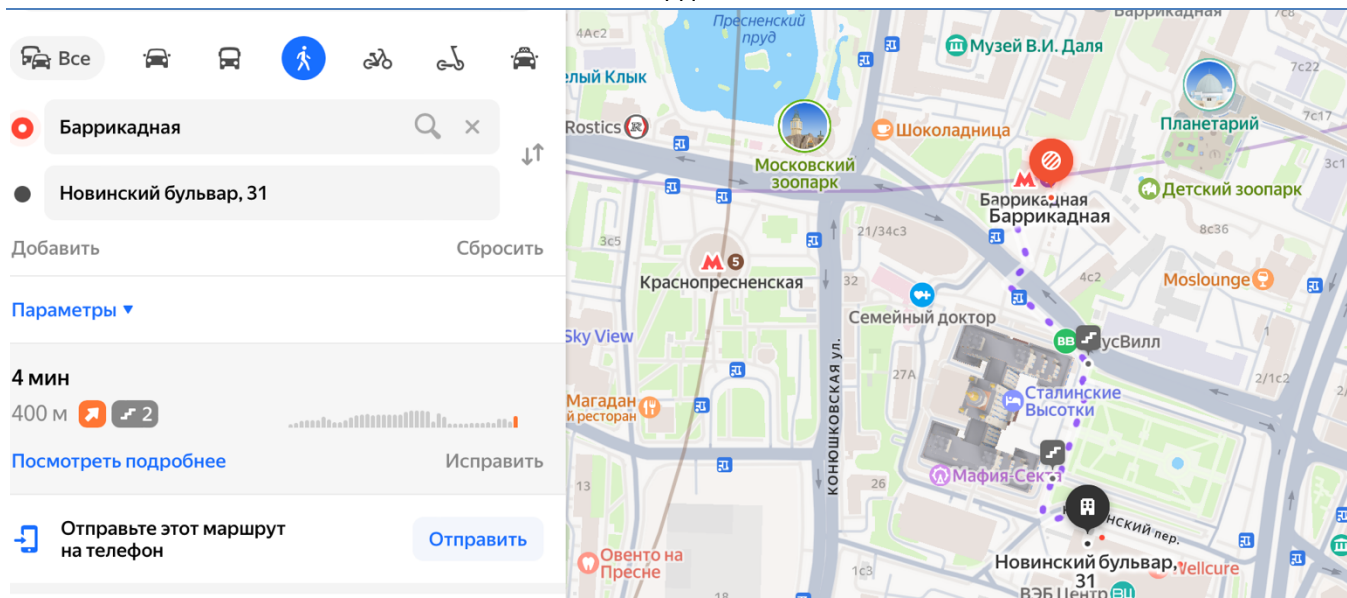
НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ: с НДС

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ СТАВКУ

ПОСМОТРЕТЬ ОФИС

ЗАПРОСИТЬ ПЛАН

<https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/>



www.cian.ru/rent/commercial/325250290/

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда офисов в Москве / ЦАО / Пресненский / метро Краснопресненская / улица Красная Пресня

Обновлено: сегодня, 12:39 78 просмотров, нет за сегодня

Сдается офис (В+) в бизнес-центре «на ул. Красная Пресня, 22»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 22 [На карте](#)

Краснопресненская 5 мин. Улица 1905 года 8 мин. Баррикадная 8 мин.

Пожаловаться



29 фото

Площадь 1 000 м² Этаж 7 из 7 Класс В+

4 489 999 Р/мес.

История арендной ставки

16 апр 2026	4 489 999 Р/мес.	↓ 1 Р
13 мар 2026	4 490 000 Р/мес.	↑ 323 333 Р
13 мар 2026	4 166 667 Р/мес.	↓ 416 666 Р
22 дек 2025	4 583 333 Р/мес.	

53 880 Р в год

Налог НДС включен: 809 671 Р

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 264-17-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость

Документы проверены

На Циан 15 лет Объектов в работе более 5000

РИЕЛТОР
Кристина Воробьева

www.cian.ru/rent/commercial/325250290/

Фотографии (29) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 1 000 м²

Предлагаем в аренду офис на 84 - 222 сотрудников в бизнес-центре "Красная Пресня, 22". Разработаем планировку под вашу команду бесплатно с неограниченными правами.

Площадь: 1 000 м².
Состояние: готов к въезду.
Арендная плата: 4 489 999 руб./мес.
Ставка: 53 880 руб./м²/год (включая эксплуатацию).
Налогообложение: включая НДС.
Коммунальные расходы: включены, кроме электроэнергии.
Тип аренды: Прямая аренда.
Этаж: 7 из 7.

Помещение с функциональной смешанной планировкой. Третий этаж, переговорные комнаты, обустроенная кухня, собственные санузлы, зона ресепшн.

Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Охрана: система видео-наблюдения.
Пожарная сигнализация: спринклерная система.

Бизнес-центр класса А расположен рядом с метро Краснопресненская и Улица 1905 года.

Удобный выезд на:
Улицу Красная Пресня, Садовое кольцо, ТТК.

Инфраструктура здания:
Подземная парковка (23 места), кафе, продуктовый магазин, банкомат, салон красоты, 2 пассажирских лифта.

В пешей доступности:
Московский зоопарк, парк Декабристов, парк Восстания.

Юридические адреса обслуживаются в налоговой 3.

Звоните или пишите в чат - организуем просмотр в день обращения и направим презентацию по объекту.

Этот лот состоит из нескольких помещений: 512 кв. м., 224 кв. м. и 264 кв. м.

Бесплатно разработаем планировку под вашу команду, рассчитаем оптимальную рассадку и зонирование.

*Количество рабочих мест рассчитано автоматически: от 4,5 до 12 м² на человека.
ID объекта: 029481

4 489 999 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 355 200 Р

Цена за метр 53 880 Р в год

Налог НДС включен: 809 671 Р

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 264-17-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость

Документы проверены

На Циан 15 лет Объектов в работе более 5000

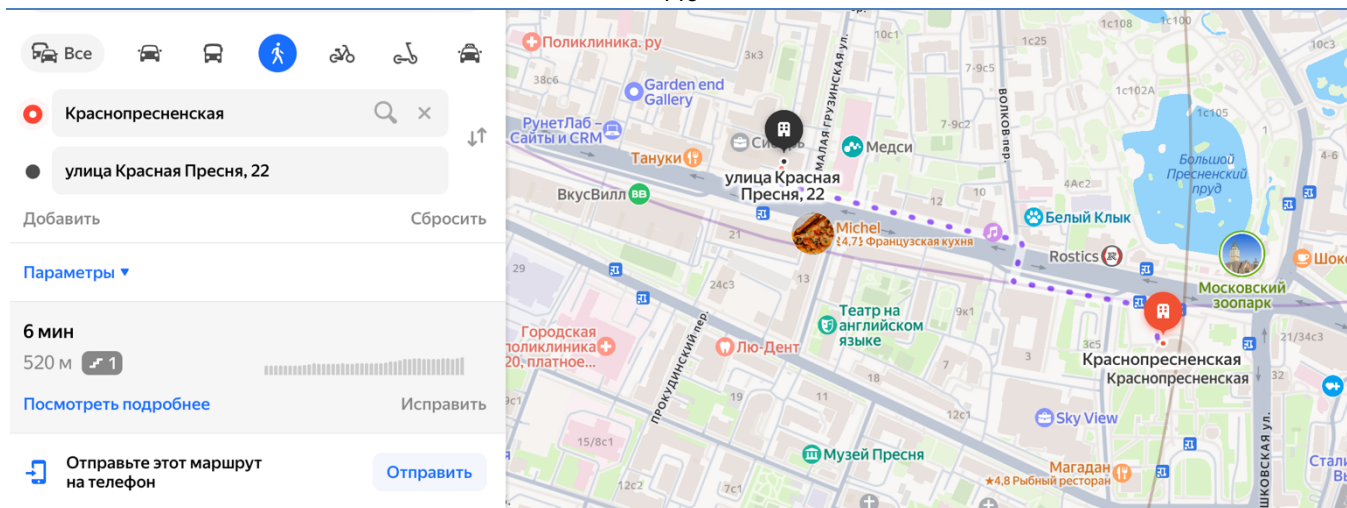
РИЕЛТОР
Кристина Воробьева

ЖК Симфония 34

Готовые квартиры с кухней и техникой.
Скидка до 14%



<https://www.cian.ru/rent/commercial/325250290/>



www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1215_m_biznes-tsentr_sibir_8067720221

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис 1215 м², бизнес-центр "Сибирь"

45 000 ₽
в год за м²

45 000 ₽ в год за м², без залога

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Заметка](#) [Скачать презентацию](#)



О помещении

Общая площадь: 1215 м²

Этаж: 4

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

8 980 258-04-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Property Group >

Компания

[Подписаться](#)

P

679 объектов
в работе

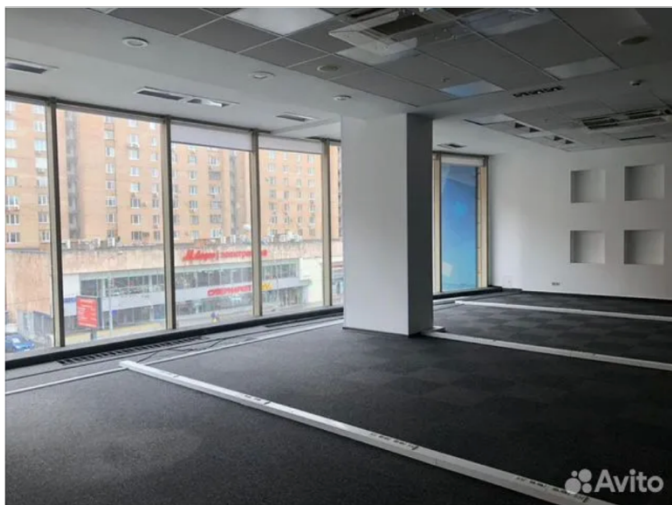


Реквизиты
проверены



[Главная](#) > ... > [Коммерческая недвижимость](#) > [Сдам](#) > [Офисное помещение](#)

Офис 1215 м², бизнес-центр "Сибирь"

[В избранное](#)[Сравнить](#)[Заметка](#)[Скачать презентацию](#)

О помещении

Общая площадь: 1215 м²

Этаж: 4

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

45 000 ₽
в год за м²

45 000

13 апреля
Публикация

4 556 250 ₽

[Следить за ценой](#)[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)

Property Group >

Компания

[Подписаться](#)679 объектов
в работеРеквизиты
проверены

Расположение

Москва, ул. Красная Пресня, 24

● Краснопресненская 🚶 6–10 мин.

● Улица 1905 года 🚶 6–10 мин. ● Баррикадная 🚶 6–10 мин. [Показать карту](#) ▾

45 000 ₽
в год за м² 🏠

45 000 ₽ в год за м², без залога

Описание

Предлагаем respectable офис

Бизнес-центр класс В+

Этаж - 4

Помещение с отделкой

Планировка смешанная

ОРЕХ включен

Коммунальные расходы по счётчикам

Паркинг наземный

Гостевой наземный паркинг

Вентиляция приточно-вытяжная с рекуперацией

Центральное кондиционирование

Сплинкерная система пожаротушения

3 скоростных лифта

Оперативный показ помещения

Наши услуги бесплатны для будущих арендаторов

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: А

[Узнать больше о БЦ](#)

8 980 258-04-02

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Property Group >

Компания

[Подписаться](#)

P

679 объектов
в работе



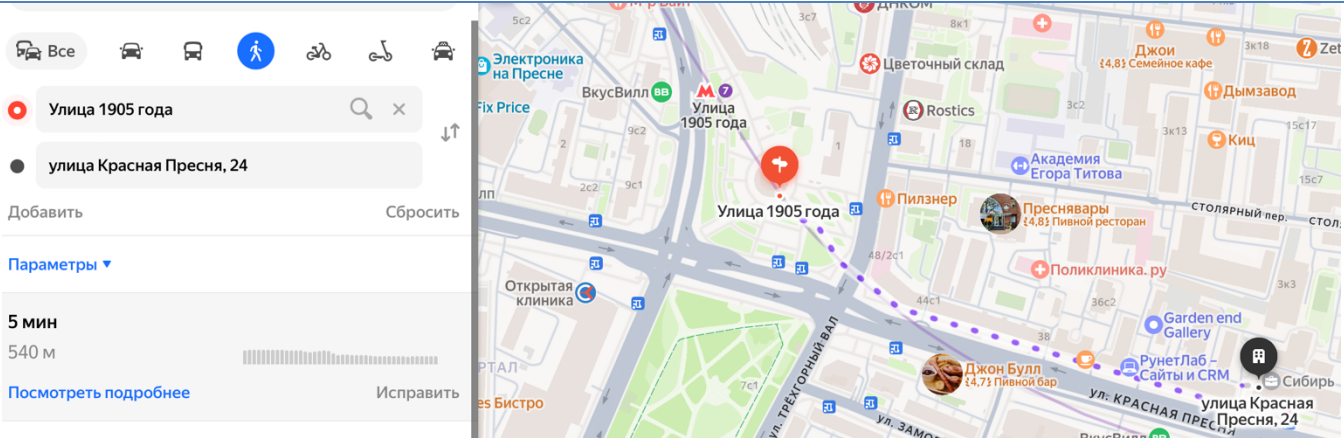
Реквизиты
проверены



№ 8067720221 · 13 апреля в 08:32 · 5 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1215_m_biznes-tsentr_sibir_8067720221?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzRGgyaTNOMmtuWTBXYXdaljt9I3_irT8AAAA



Аналог №4

www.cian.ru/rent/commercial/329244407/



Сдается офис (B+)
в деловом квартале «Рассвет (Rassvet)
(Корпус 4)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Столярный пер., 3к4 [На карте](#)
М Улица 1905 года 7 мин. М Краснопресненская 8 мин. М Баррикадная 10 мин.

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь 541 м² Этаж 3 из 5 Класс B+

2 479 584 Р/мес.

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

Например, 2 405 100 Р

Цена за метр 55 001 Р в год
Налог НДС включен: 447 138 Р
Комиссия с арендатора нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не включены

+7 933 937-50-36
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Barnes Moscow
Документы проверены

На Циан 2 года Объектов в работе 659

РИЕЛТОР
Алина Волентир

ЖК «Сидней Сити» от ФСК
Скидки до 31%! Легендарный квартал на Шелеховский изберезий Сити



Номер объекта: 588234. ID: 588234

В аренду предлагается офис на 3 этаже 5-этажного дома всего в нескольких минутах пешком от метро 1905 года. Площадь офиса составляет 541.00 кв.м. и в данный момент в нем выполнен свежий современный ремонт.

Рядом с домом находятся различные учебные и медицинские учреждения, такие как средняя общеобразовательная школа 2030 с дошкольным отделением, Романовская школа, детский сад на Красной Пресне, а также городская поликлиника 220, что делает это место удобным для работы родителей с детьми и для поддержания здоровья персонала офиса.

Также в непосредственной близости располагаются развлекательные заведения, такие как Фабрика Театра, Московский Открытый студенческий театр, Черное Небо Белое, что создает возможность проведения корпоративных мероприятий и командообразующих мероприятий для сотрудников.

Для удобства сотрудников в шаговой доступности находятся супермаркеты - Магнолия и Магнит, а также магазин с доставкой полезных продуктов ВкусВилл, что позволяет быстро и удобно сделать покупки на рабочем месте.

Не упустите возможность арендовать офисное помещение с удачным расположением и хорошо развитой инфраструктурой. Свежий ремонт в офисе позволит сразу начать работу без необходимости в дополнительных затратах на обновление интерьера.

Позвольте вашему бизнесу быть в центре всех событий и действий города. Узнавайте более подробную информацию и просматривайте объект в любое удобное для вас время.

[Свернуть](#)

2 479 584 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 405 100 ₽



Цена за метр 55 001 ₽ в год

Налог НДС включен: 447 138 ₽

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 933 937-50-36

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Barnes Moscow

🔒 Документы проверены

На Циан

2 года

Объектов в работе

659



РИЕЛТОР

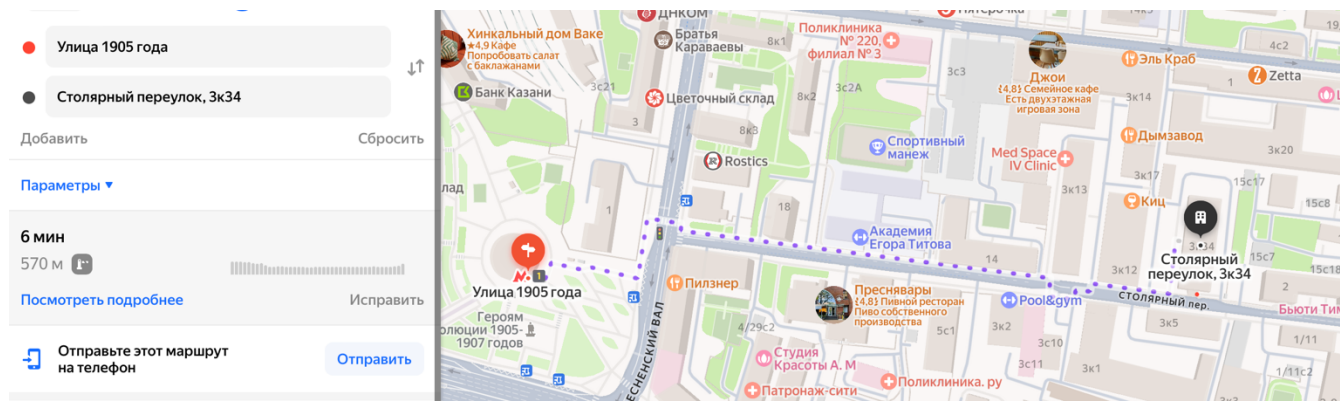
Алина Волентир

Напишите автору



<https://www.cian.ru/rent/commercial/329244407/>

Примечание: адрес уточнен в ходе телефонных переговоров с представителем собственника.



Аналог №5

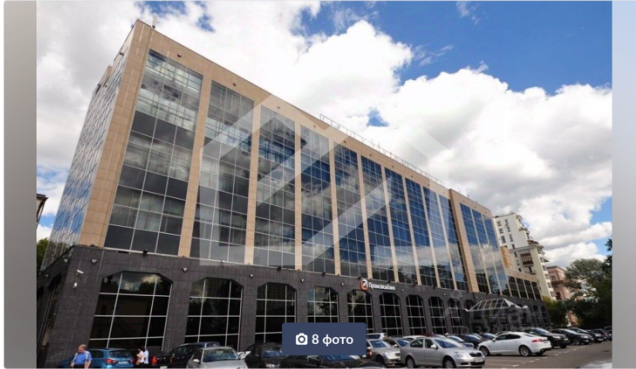
www.cian.ru/rent/commercial/329283758/



Сдается офис (B+) в бизнес-центре «Премьер Плаза (3с2)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капранова, 3С2 [На карте](#)

М Баррикадная 12 мин. М Краснопресненская 9 мин. М Улица 1905 года 16 мин.

[Посмотреть ещё 1](#)
[Пожаловаться](#)


Площадь
685 м²

Этаж
3 из 8

Парковка
100 мест

Класс
B+

3 100 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 007 000 ₽



Цена за метр 54 307 ₽ в год

Налог НДС включен: 559 016 ₽

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел Офисов ИНВЕСТ7

ЖК «1-й Ясеневский»

Скидки до 24% на квартиры с отделкой!

Ключи в 2026 году, 9 мин. пешком до метро



www.cian.ru/rent/commercial/329283758/


[Фотографии \(8\)](#)
[Описание](#)
[Расположение](#)
[Похожие объявления](#)

Офис, 685 м²



1173218. Предлагаем в аренду офисное помещение площадью 685 кв. м, расположенное на 3 этаже в БЦ Премьер Плаза.

Преимущества объекта:

- Бизнес-центр класса B+
- Шаговая доступность от станции метро Краснопресненская (5 минут пешком)
- Этаж: 3
- Помещение предлагается с отделкой и мебелью
- Планировка смешанная
- Высокие потолки 4,5 м
- Помещение свободно с июня 2026 года
- Количество парковочных мест - 4

Эксплуатационные платежи включены в ставку, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

Оперативно организуем для Вас показ и ответим на все вопросы.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!

[Свернуть](#)

3 100 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 007 000 ₽



Цена за метр 54 307 ₽ в год

Налог НДС включен: 559 016 ₽

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Быстро отвечает на сообщения

[Напишите автору](#)

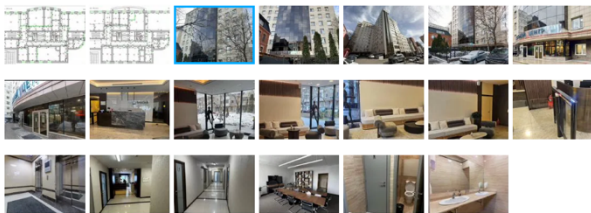
https://www.cian.ru/rent/commercial/329283758/?context=4.oFMtrjrx3d0.lbf1698xjXMegIUNJojA5ogAALLXNz58V-Ak14xW7xOgFjqD0_sN56X70PJ0f_gdjYowm1dxrvxyQbF2B6f3chPJ8uqJbZDaFqsevigm_YHIWPI&mlSearchSessionGuid=b07e612341fd47283ebc402f01390f0b

📍 www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prezentabelnye_ofisy_v_bts_kl._a_presnya_987_m_3951672839

Презентабельные офисы в БЦ кл. А "Пресня", 987 м²

48 000 Р
в год за м²

 В избранное
  Сравнить
  Заметка
  Скачать презентацию



 **Онлайн-показ**
Посмотрите по видеосвязи

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте! ➤

Завтра можно посмотреть?

Компания · [в сети](#)
[Подписаться](#)

198
ПОДПИСЧИКОВ

Представитель
Контактное лицо

Планировка: кабинетная, открытая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включают: коммунальные, эксплуатационные

Расположение

Москва, Малая Грузинская ул., 3

● Краснопресненская 🚶 6–10 мин.

● Улица 1905 года 🚶 6–10 мин. ● Баррикадная 🚶 6–10 мин. [Показать карту](#) ▾

Описание

Бизнес центр класса А "Пресня".

Располагается от м.Краснопресненская и м.Улица 1905 года в 7 минутах пешком.

Охрана: круглосуточная, система видеонаблюдения, контроль доступа.

Система кондиционирования и вентиляции.

Режим работы 24/7, присутствуют лифты.

Наземная парковка рядом со зданием у соседей по 30000 руб. за 1 м/м (много мест).

Актуальные площади в аренду:

6-й этаж - 503 кв.м., качественная отделка, кабинетная планировка.

10-й этаж - 484 кв.м., качественная отделка, кабинетная планировка.

Возможно арендовать вместе - 987 кв.м.

Ставка аренды: 48000 руб. за кв.м. в год, (с НДС 5%).

Включая эксплуатационные и коммунальные платежи (с НДС 22%).

Без комиссии.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: А

Количество парковочных мест: 10

48 000 ₽

в год за м² 📈

48 000 ₽ в год за м², залог 3 948 000 ₽

8 958 700-12-71

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь >

Компания · **в сети**

[Подписаться](#)

319 объектов
в работе

13 лет
на Авито

198 подписчиков

Представитель
Контактное лицо

№ 3951672839 · вчера в 16:27 · 60 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prezentabelnye_ofisy_v_bts_kl_a_presnya_987_m_3951672839?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBYaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIzRGgyaTNOMmtuWTBXYXdaljt9I3_irT8AAAA

Расположение

Москва, Звенигородское ш., 18/20к1

- Улица 1905 года 6–10 мин.
- Беговая 16–20 мин.
- Краснопресненская 16–20 мин.

[Показать карту](#)

17 875 000 ₽
в месяц

55 000 ₽ в год за м², без залога

8 981 327-38-27

Описание

ID 4474. Аренда офисного здания в БЦ Звенигородский, на 1-ой линии Звенигородского шоссе, в 2 минутах пешком от станции метро Улица 1905 года, ЦАО. Общий вход в БЦ со Звенигородского шоссе и 2-го Звенигородского переулка. Отличная пешеходная и транспортная доступность.

Технические характеристики: Лифт OTIS; большая наземная охраняемая парковка; система интеллектуального здания Siemens BMS; центральная система кондиционирования воздуха; приточно-вытяжная вентиляция; все городские инженерные коммуникации; электричество достаточное количество под любой вид деятельности; высота потолков: 3.6 - 5.1 м; планировка — зальная, кабинетная; новая внутренняя отделка, новый качественный ремонт. Офис имеет отдельную входную группу с 1-ой линии Звенигородского шоссе. Несколько входов в здание.

Intermark Real Estate

Компания

[Подписаться](#)



Надёжный партнёр

471 объект в работе

3 года на Авито

О здании

Тип здания: другой

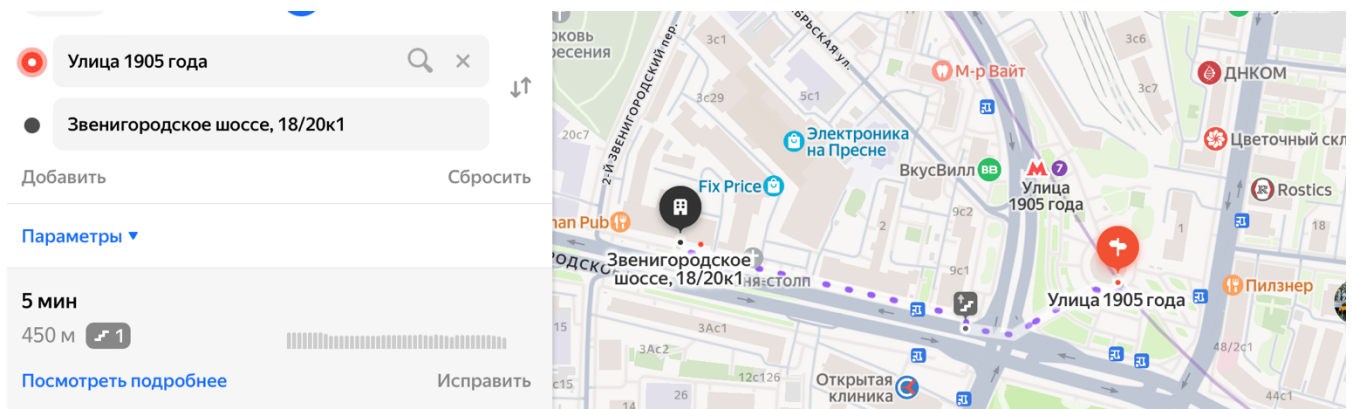
Парковка: на улице

[Узнать больше о БЦ](#)

№ 7287913901 · 15 апреля в 12:21 · 66 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_3900_m_7287913901?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhYXR5aXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Объекты, приведенные в Анализе рынка, неиспользуемые в расчетах

www.cian.ru/sale/commercial/327554753/ Обновлено: сегодня, 11:10 101 просмотр, 3 за сегодня

Продается здание (A+)

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Костомаровский пер., 5 [На карте](#)
 Чкаловская 11 мин. Курская 11 мин. Площадь Ильича 13 мин. [Посмотреть ещё 4](#)

Поделиться: [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



17 фото

Площадь: 17 153 м² Этажность: 10 Класс: A+

7 285 000 000 ₽

История цены

16 апр 2026	7 285 000 000 ₽	↑ 1 ₽
14 апр 2026	7 284 999 999 ₽	↓ 1 ₽
6 мар 2026	7 285 000 000 ₽	

Цена за метр: 424 708 ₽
 Налог: НДС включен: 1 313 688 524 ₽

+7 933 786-94-18
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

РИЕЛТОР
Дмитрий Кухарев
 Суперагент

ЖК «Первый Московский»
 Старт продаж нового корпуса. Новая Москва. 7 км до МКАД. 5 современных школ и 8 детских садов.

www.cian.ru/sale/commercial/327554753/

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

ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Современное офисное здание в шаговой доступности от метро. Удобное транспортное сообщение, развитая инфраструктура района.

Налоговая: 09.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

Парковка: Подземная, Наземная.

Описание помещения: Здание введено в эксплуатацию осенью 2025 года.

В БЦ 10 наземных и 2 подземных этажа. Земельный участок 0,3 Га.

1 этаж - 968 м², высота 4,55 м.

2-10 этажи - по 1280 м², высота потоков 3,65 м.

8 этаж имеет выход на балкон.

Планировка: открытая. Под чистовую отделку. Высокие потолки. Терраса/балкон. Высота потолка:

3,65м. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 59.

Лот 26512-87

[Свернуть](#)

Напишите отзыв

7 285 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 066 450 000 ₽

Цена за метр: 424 708 ₽

Налог: НДС включен: 1 313 688 524 ₽

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик

РИЕЛТОР
Дмитрий Кухарев
 Суперагент

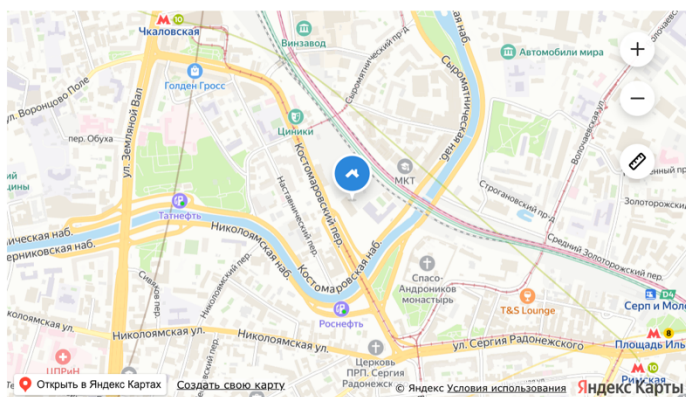
Условия сделки

Тип сделки Свободная продажа

Об объекте

Площадь	17 153 м²
Состояние	Под чистовую отделку
Линия домов	Первая
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная

Похожие рядом Инфраструктура



7 285 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 066 450 000 Р

Цена за метр 424 708 Р

Налог НДС включен: 1 313 688 524 Р

+7 933 786-94-18

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рентавик



РИЕЛТОР

Дмитрий Кухарев

Суперагент

ЖК «Первый Московский»

Старт продаж нового корпуса. Новая Москва. 7 км до МКАД. 5 современных школ и 8 детских садов.


<https://www.cian.ru/sale/commercial/327554753/>

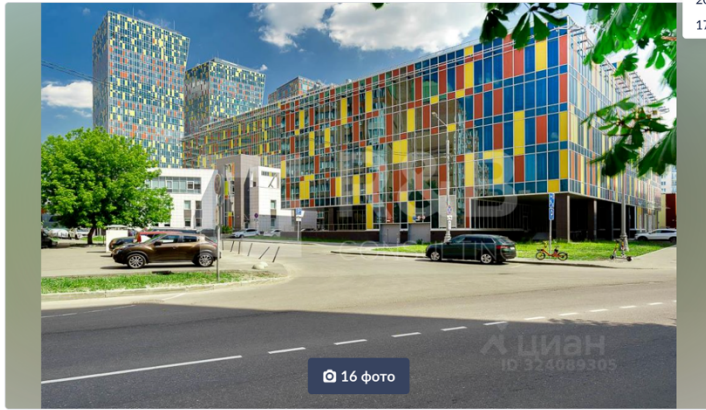
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Шаболовская > Мытная улица

Обновлено: вчера, 18:21 98 просмотров, нет за сегодня

Продается здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Мытная ул., 42с1 [На карте](#)

Шаболовская 10 мин.
 Серпуховская 13 мин.
 Октябрьская 14 мин.

[Посмотреть ещё 2](#)


16 фото


 Площадь
17 807,9 м²

 Этажность
9

 Класс
В

4 114 445 500 ₽

История цены

27 апр 2026	4 114 445 500 ₽	▼ 39 556 000 ₽
24 апр 2026	4 154 001 500 ₽	▲ 38 082 000 ₽
23 апр 2026	4 115 919 500 ₽	▼ 9 053 000 ₽
22 апр 2026	4 124 972 500 ₽	▲ 22 539 000 ₽
21 апр 2026	4 102 433 500 ₽	▼ 35 601 500 ₽
20 апр 2026	4 138 035 000 ₽	▼ 44 907 500 ₽
17 апр 2026	4 182 942 500 ₽	▼ 1 793 000 ₽

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
R&B Consulting
Суперагент
На Циан
7 летОбъектов в работе
724

ЖК «Амбер Сити» от ФСК

Квартиры в кластере «Большого Сити» от 21,4 млн ₽. Скидки до 36%!

ФСК

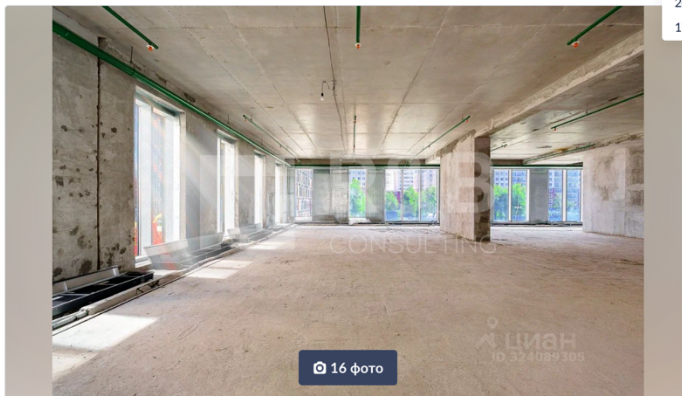


Обновлено: вчера, 18:21 98 просмотров, нет за сегодня

Продается здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Мытная ул., 42с1 [На карте](#)

Шаболовская 10 мин.
 Серпуховская 13 мин.
 Октябрьская 14 мин.

[Посмотреть ещё 2](#)


16 фото


 Площадь
17 807,9 м²

 Этажность
9

 Класс
В

4 114 445 500 ₽

История цены

27 апр 2026	4 114 445 500 ₽	▼ 39 556 000 ₽
24 апр 2026	4 154 001 500 ₽	▲ 38 082 000 ₽
23 апр 2026	4 115 919 500 ₽	▼ 9 053 000 ₽
22 апр 2026	4 124 972 500 ₽	▲ 22 539 000 ₽
21 апр 2026	4 102 433 500 ₽	▼ 35 601 500 ₽
20 апр 2026	4 138 035 000 ₽	▼ 44 907 500 ₽
17 апр 2026	4 182 942 500 ₽	▼ 1 793 000 ₽

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
R&B Consulting
Суперагент
На Циан
7 летОбъектов в работе
724

ЖК «Амбер Сити» от ФСК

Квартиры в кластере «Большого Сити» от 21,4 млн ₽. Скидки до 36%!

ФСК



Продажа здания целиком 17807.9 кв.м по адресу Мытная ул., влд. 40-44 .
 Кол-во этажей в здании - 9.
 Помещение без отделки
 Планировка смешанная
 Вход общий с улицы
 Назначение: Офис

Цена за кв.м: 3 089 USD
 Цена за здание целиком: 55 000 000 USD
 Форма сделки: ДКП
 Налог: НДС включен

Информация о здании:
 Год постройки здания: 2019
 Налоговая: ИФНС 6
 Вентиляция: Приточная
 Ближайшие станции метро: Шаболовская (9 минут пешком)
 Инфраструктура: Салон красоты

Позвоните и мы ответим на все Ваши вопросы, направим презентацию с планировками и оперативно организуем показ. Наши услуги для Вас бесплатны!

Для быстрого поиска объекта в СРМ назовите менеджеру ID данного объявления 13189

[Свернуть](#)

Напишите автору

<https://www.cian.ru/sale/commercial/324089305/>

4 114 445 500 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 991 012 100 ₽

Цена за метр 231 047 ₽

Налог НДС включен: 741 949 188 ₽

+7 915 439-37-34

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
R&B Consulting
 Суперагент

На Циан
7 лет

Объектов в работе
724

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Бизнес центр на Проспекте Мира,
20476 м²

5 500 000 000 ₽
за всё

268 607 ₽ за м²

- В избранное
- Сравнить
- Заметка
- Скачать презентацию



8 967 526-93-73

Office Realty Absolute

Компания

На Авито с 2024 года

Завершено 23 объявления

Надёжный партнёр

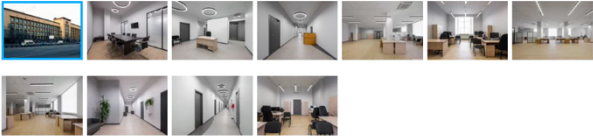
Реквизиты проверены

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Илья



- Цена и м² актуальны
Проверено партнёром
- Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

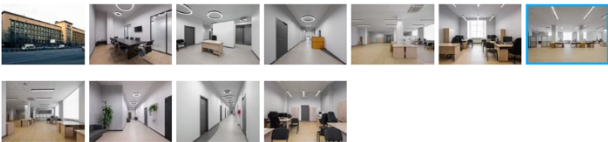
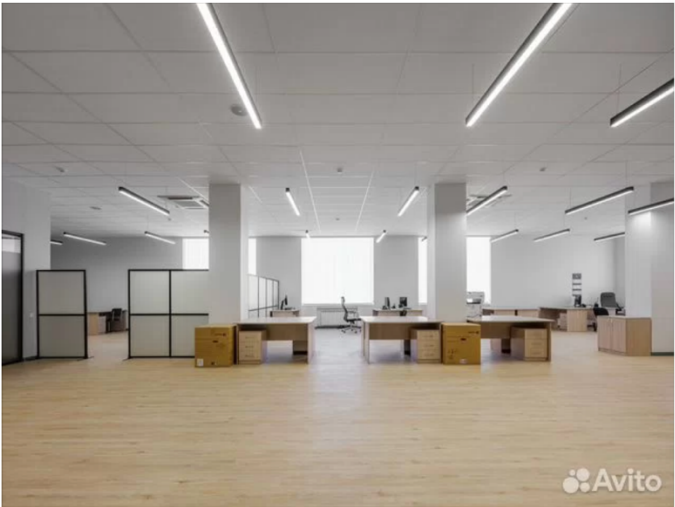
О здании

- Вход: с улицы
- Общая площадь: 20476 м²
- Отделка: офисная
- Тип сделки: продажа
- Арендаторы: помещение сдано

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Бизнес центр на Проспекте Мира,
20476 м²

В избранное Сравнивать Заметка Скачать презентацию



2 Цена и м² актуальны
Проверено партнёром

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 20476 м²
Отделка: офисная

Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

5 500 000 000 ₽
за всё

22 июля 2025	5 500 000 000 ₽ ↑ 935 000 000 ₽
20 марта 2025	4 565 000 000 ₽ ↓ 555 400 000 ₽
24 декабря 2024	5 120 400 000 ₽ ↑ 620 400 000 ₽
8 октября 2024	4 500 000 000 ₽

Следить за ценой

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Илья

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

5 500 000 000 Р
за всё

268 607 Р за м²

Расположение

Москва, пр-т Мира, 105с1

● ВДНХ 6–10 мин. ● Алексеевская 11–15 мин.

● Останкино 21–30 мин.

[Показать карту](#)

8 967 526-93-73

Описание

Продается бизнес центр 20 476 кв.м. с дизайнерским ремонтом. Первая линия Проспекта Мира. Панорамные окна. Высокие потолки. Рядом с метро. Собственный паркинг.

Арендный поток 41 000 000 руб./мес.

Office Realty Absolute

Компания

На Авито с 2024 года

Завершено 23 объявления

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Илья

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: бизнес-центр

[Узнать больше о БЦ](#)https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes_tsentr_na_prospekte_mira_20476_m_4435995816

gladston.ru/41729/

[Поиск](#) [Избранное](#) [Настройки](#) [Профиль](#) [Выход](#)

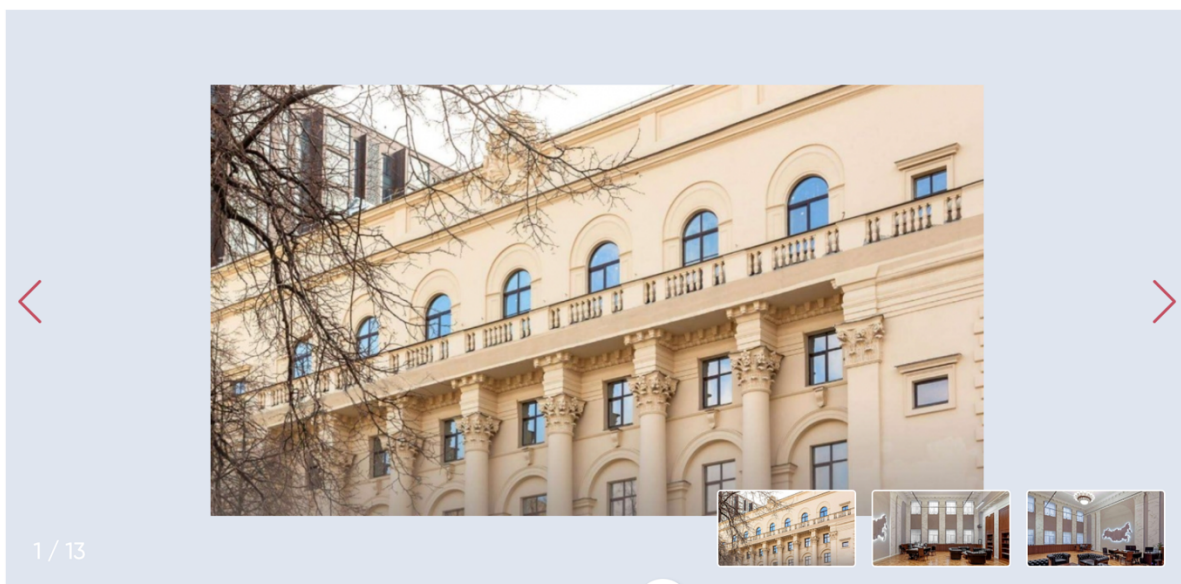
Продажа ▾ Аренда ▾ Избранное

Gladston
Коммерческая недвижимость

+7 495 230-28-26



Арендный бизнес Бизнес-центр "Новорязанская улица д. 8Ас1"



1 / 13



Округ: ЦАО



Тип: Арендный бизнес, Офисы



Площадь: 13680.30 м²



Метро: Комсомольская (7 мин. и)



За все

4 100 000 000 Р

За м²

299 701 Р



Москва, Новорязанская улица, 8Ас1

[Предложить свою цену](#)

gladston.ru/41729/

За все	4 100 000 000 Р
За м ²	299 701 Р
Тип собственника	Юридическое лицо



Продажа ▾ Аренда ▾ Избранное

Gladston
Коммерческая недвижимость

+7 495 230-28-26



Окупаемость	12 Лет 3 мес.
По первому месяцу	12 Лет 3 мес.
Доходность	8.16 %
По первому месяцу	8.16 %
Ставка аренды	28 000 000 Р в мес
Арендная ставка за кв\м в год	24 561 Р
Арендатор	Офис

Описание объекта

Предлагается на продажу целиком здание. 6 этажей и цоколь. Потрясающее пространство с историческими деталями, отреставрированным холлом и большим двусветным пространством. Высота потолков до 7 м. Много света. Закрытая территория и комфортный подъезд со стороны ТТК и Садовой-Спасской улицы. Наполняемость арендаторами - 100%.
АРЕНДНЫЙ ПОТОК - 28 000 000 РУБ./МЕС.
ФОРМА СДЕЛКИ - ПРОДАЖА ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА



Наша оценка

Локация	★★★★★
Цена	★★★★☆
Техническое оснащение	★★★★★
Состояние	★★★★★
Метрах	★★★★★
Общая оценка	4.8

<https://gladston.ru/41729/>

[Главная](#) > [...](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Сдам](#) > [Офисное помещение](#)

Офис 1215 м², бизнес-центр "краснопресненский Д.13 С.41"

[В избранное](#)[Сравнить](#)[Заметка](#)[Скачать презентацию](#)

О помещении

Общая площадь: 1215 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

40 000 Р в год за м²

40 000 Р в год за м², без залога

8 980 258-04-02

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)

Property Group >

Компания · [в сети](#)[Подписаться](#)

P

679 объектов
в работеРеквизиты
проверены

Расположение

Москва, 2-я Звенигородская ул., 13с41

- Улица 1905 года 🚶 6–10 мин.
- Москва-Сити 🚶 16–20 мин.
- Краснопресненская 🚶 16–20 мин.

[Показать карту](#) ✓

Описание

Панорамный вид на Сити
Предлагаем премиальный офисный блок класса В+ полностью оборудованный к въезду

- 150+ рабочих мест
- смешанная планировка
- потолок 3.5
- VIP-зона для руководителя
- санузел в блоке
- панорамное остекление
- максимальная инсоляция
- возможность проветривания
- центральное кондиционирование
- вентиляция с рекуперацией

- паркинг
- полная инфраструктура
- сервисное обслуживание
- топовые инженерные решения
- премиальная архитектура здания
- лучшие дизайнерские решения

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: А

[Узнать больше о БЦ](#)

40 000 Р
в год за м² 📈

40 000 Р в год за м², без залога

8 980 258-04-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Property Group >

Компания · **в сети**

[Подписаться](#)

Р

679 объектов
в работе

Реквизиты
проверены



№ 8066953773 · 13 апреля в 08:32 · 7 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1215_m_biznes-tsentr_krasnopresnenskiy_d.13_s.41_8066953773?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

[Главная](#) > [...](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Сдам](#) > [Офисное помещение](#)

Офис Шмитовский 3с3

[В избранное](#)[Сравнить](#)[Заметка](#)[Скачать презентацию](#)

О помещении

Общая площадь: 910 м²

Этаж: 3

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

2 700 000 ₽
в месяц

35 604 ₽ в год за м², залог 2 700 000 ₽

8 903 962-86-40

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)

Твоя недвижимость

Компания

[Надёжный партнёр](#)[Реквизиты проверены](#)[яПомогаю](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Эльмира Эмирова

Расположение

Москва, Шмитовский пр., 3с1

• Улица 1905 года 🚶 11–15 мин.

• Деловой центр 🚶 16–20 мин.

• Краснопресненская 🚶 16–20 мин.

[Показать карту](#) ✓

Описание

Объект №291007

Деловой центр является современным комфортабельным 5-этажным зданием. Объект расположен в Центральном административном округе Москвы - в месте повышенной деловой активности столицы. В бизнес-центре имеется развитая инфраструктура, позволяющая арендаторам обеспечить комфортные условия работы, а современные системы видеонаблюдения и круглосуточная охрана позаботятся о Вашей безопасности.

Сдается офис в престижном деловом центре.

По всем вопросам - пишите!

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

[Узнать больше о БЦ](#)

2 700 000 ₽
в месяц 📈

35 604 ₽ в год за м², залог 2 700 000 ₽

8 903 962-86-40

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Твоя недвижимость

Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

яПомогаю

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Эльмира Эмирова

№ 7565776238 · 19 апреля в 16:39 · 80 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_shmitovskiy_3s3_7565776238?context=H4slA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

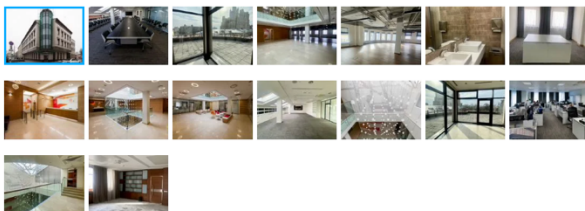
[Главная](#) / [...](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Офисное помещение](#)

Офис 3005 м², бизнес-центр "Садовая-Кудринская 1"

[В избранное](#)[Сравнить](#)[Заметка](#)[Скачать презентацию](#)

70 000 Р
в год за м²

70 000 Р в год за м², без залога



8 980 258-04-02

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Property Group >

Компания · [в сети](#)

[Подписаться](#)

P

679 объектов
в работе



Реквизиты
проверены



О помещении

Общая площадь: 3005 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, Садовая-Кудринская ул., 1

- Баррикадная 🚶 до 5 мин.
- Краснопресненская 🚶 6–10 мин.
- Смоленская 🚶 11–15 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Здание в аренду на ул Садовая-Кудринская, д 1.,
в пешей доступности от станции метро Баррикадная.
Четыре этажа. Высота потолков – 3,2 м.

Выполнена качественная отделка, здание имеют удобную смешанную и кабинетную планировку. Функционируют все коммуникации – центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. В здании работают лифты Schindler. Обеспечивается охрана, въезд на территорию – через шлагбаум.

В БЦ есть конференц-зал, кафе, reception.

Имеется возможность аренды машиномест в подземном паркинге.

Машино-места 25 000 руб (без НДС) .

Здание, построенное в 2011 году.

В пешей доступности – Московский зоопарк, планетарий, посольство США, музеи, объекты инфраструктуры.

Предоплата 1 месяц.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: А

[Узнать больше о БЦ](#)

70 000 Р
в год за м²

70 000 Р в год за м², без залога

8 980 258-04-02

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Property Group

Компания · **в сети**

[Подписаться](#)

P

679 объектов
в работе



Реквизиты
проверены



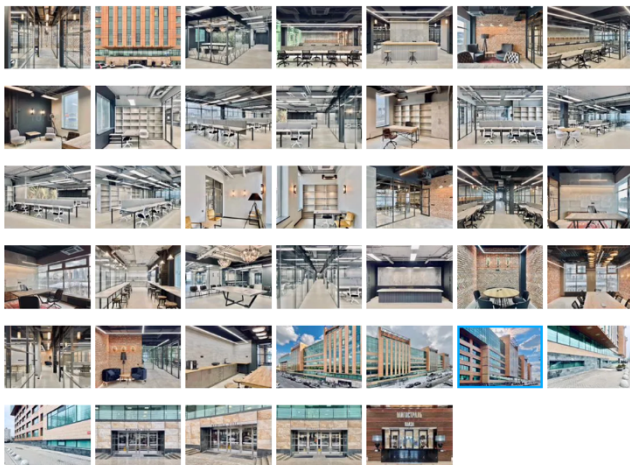
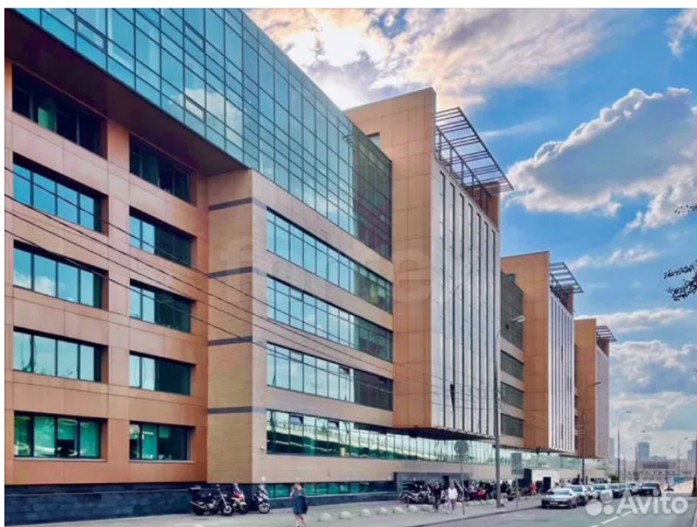
№ 8067732767 · 20 апреля в 12:08 · 13 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3005_m_biznes-tsentr_sadovaya-kudrinskaya_1_8067732767?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

[Главная](#) > [...](#) > [Коммерческая недвижимость](#) > [Сдам](#) > [Офисное помещение](#)

Сдам офисное помещение, 1700 м²

[В избранное](#)[Сравнить](#)[Заметка](#)[Скачать презентацию](#)

О помещении

Общая площадь: 1700 м²

Этаж: 6

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

9 835 920 Р
в месяц

69 430 Р в год за м², залог 9 835 920 Р

8 931 645-89-45

[Написать сообщение](#)[Онлайн](#)

Спросите у арендодателя

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)**Fortex Group -
крупнейшая база
проверенных офисов >**

Компания

[Подписаться](#)fortex
groupНадёжный
партнёр1 172 объекта
в работе7 лет
на Авито

Расположение

Москва, 1-й Магистральный тупик, 5А

● Москва-Сити 🚶 16–20 мин. ● Шелепиха 🚶 16–20 мин.

● Беговая 🚶 16–20 мин.

[Показать карту](#) ~

Описание

Сдается в долгосрочную прямую аренду помещение под офис класса В+ площадью 1700 кв.м в бизнес-центре "Магистраль Плаза".

Москва, САО, 1-й Магистральный тупик, 5А

Удобная локация здания:

- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Третье Транспортное Кольцо, Звенигородское шоссе и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Беговая" всего 14 мин пешком

Офис класса В+:

- Помещение с отделкой, готово к въезду
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Что еще можно узнать о предложении:

1. Мы отправим Вам подробную презентацию с планировкой и фотографиями в течение 10 минут после звонка, чтобы Вы могли поделиться информацией с руководством или с коллегами.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Покажем помещение в удобное для Вас время с менеджером в здании, при необходимости подготовим виртуальный тур.

Звоните нам в любое время. По будням мы сможем ответить на Ваши вопросы до 19:00. В выходные или вечернее время мы передадим Ваш контакт нашему менеджеру по аренде.

НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ: №1323525

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: А

9 835 920 ₽

в месяц 📈

10 апреля	9 835 920 ₽ ↑ 135 860 ₽
6 апреля	9 700 060 ₽ ↑ 450 080 ₽
13 июля 2025 Публикация	9 249 980 ₽

[Следить за ценой](#)

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Fortex Group -
крупнейшая база
проверенных офисов** >

fortex
group

Компания

[Подписаться](#)

Надёжный
партнёр



1 172 объекта
в работе



7 лет
на Авито



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1700_m_7503093364?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oil1cTh1aUY4dEpobUduZWdTIjtnND8_D8AAAA

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.04.2026, поступившего на рассмотрение 07.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004038
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 796/20; Кадастровый номер 77:01:0004038:1038; Условный номер 77-77-12/003/2011-047
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Маковского, дом 13
Площадь, м2:	33368
Назначение:	Нежилое
Наименование:	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:	4611406213.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004038:6
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004038:1492
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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИИ-рентный", данные о которых 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	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0004038:3133-77/051/2025-98 12.11.2025 19:55:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.01.2024 11:05:37	
	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/СН-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	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной 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 11:19:33	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004038:3133-77/051/2023-56	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2023 на 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/СН-Б/15, выдан 14.09.2023, дата государственной регистрации: 19.12.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2023-57	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.08.2019 12:55:48	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004038:3133-77/011/2019-33	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 8398714818479789806552101040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.08.2019 по 31.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА", ИНН: 7724426759	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № 0000000013919РВЦ0002/ДА/СН-ФЦК/05, выдан 01.07.2019, дата государственной регистрации: 26.08.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-32 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения от 01.07.2019 №0000000L213920P060002/ДА/СН-ФЦК/05, № 1, выдан 16.12.2020 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 0000000L213920P060002/ДА/СН-ФЦК/05 от 01.07.2019г., № 2, выдан 07.06.2023, дата государственной регистрации: 13.07.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-50 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №0000000L213920P060002/ДА/СН-ФЦК/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 №0000000L213920P060002/ДА/СН-ФЦК/05 от 01.07.2019, № 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, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.4	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 ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2016 по 31.12.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ", ИНН: 7726486023	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-НПФ/08, выдан 19.09.2016, дата государственной регистрации: 07.11.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2016-2476/1 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: 77-77/011-77/011/005/2016-1063/1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 30.11.2018, дата государственной регистрации: 23.01.2019, 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 19.09.2016г, № 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 "19" сентября 2016 г., № 5, выдан 08.11.2022, дата государственной регистрации: 24.01.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-40	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	1	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
		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: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-51	
		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: 77:01:0004038:3133-77/060/2024-72	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-НПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 9, выдан 31.01.2025, дата государственной регистрации: 20.02.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2025-84	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19 сентября 2016 года, № 11, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 15.01.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2026-100	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/083/2012-380	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.04.2012 с даты начала аренды по 28.09.2023		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ", ИНН: 7705183476		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-ЮЛ/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-ЮЛ/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 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: 77-77/011-77/011/004/2016-1964/1 Дополнительное соглашение от 01.02.2017 №8 к Договору об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-ЮЛ/1, выдан 28.01.2012, дата государственной регистрации: 22.05.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/008/2018-11 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: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-34 Дополнительное соглашение, № 13, выдан 26.08.2019, дата государственной регистрации: 31.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-37 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: 77:01:0004038:3133-77/011/2020-42 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28 января 2012 года, № 15, выдан 25.06.2020		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: K3997148184797888065552101040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
		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 к 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: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-15	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 19, выдан 10.08.2021, дата государственной регистрации: 03.09.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-22	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 20, выдан 20.09.2021, дата государственной регистрации: 14.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-24	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г, № 21, выдан 16.02.2022, дата государственной регистрации: 04.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-29	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г, № 22, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 20.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-31	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 23, выдан 11.04.2022, дата государственной регистрации: 02.06.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-33	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 24, выдан 22.09.2022, дата государственной регистрации: 22.11.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2022-38	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г., № 25, выдан 08.02.2023, дата государственной регистрации: 29.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-46	
		Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2013, № 26, выдан 01.12.2023, дата государственной регистрации: 19.12.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-58	
		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, № 27, выдан 17.07.2025, дата государственной регистрации: 01.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2025-96	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.6	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-752	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.12.2011 по 31.12.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аврора РусКо", ИНН: 7710929960	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
	основание государственной регистрации:	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 № 8 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 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: 77:01:0004038:3133-77/011/2020-39 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: 77:01:0004038:3133-77/011/2020-43 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 "08" декабря 2011 года, № 12, выдан 19.01.2021 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от "08" 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 08.12.2011 г., № 15, выдан 12.07.2021, дата государственной регистрации: 03.09.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-21	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 2		Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098				
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133		
		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: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-27		
		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: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-30		
		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: 77:01:0004038:3133-77/060/2024-61		
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 19, выдан 06.05.2024, дата государственной регистрации: 09.07.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2024-70		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5.7	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	23.12.2011 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-220		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.12.2011 по 30.09.2028		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Филипп", ИНН: 7704216778		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Ф/2, выдан 18.10.2011, дата государственной регистрации: 23.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2011-220 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: 77-77/011-77/011/002/2016-890/1 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: 77:01:0004038:3133-77/011/2018-12 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: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-38 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: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-25 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: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-48	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2		Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 28			
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
		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: 77:01:0004038:3133-77/060/2025-87	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.11.2025 19:56:13	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004038:3133-77/051/2025-99	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2025 по 01.03.2040	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОГРЕССИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИДЕИ", ИНН: 7723594775	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПИИ-рентный», выдан 28.05.2025	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении	

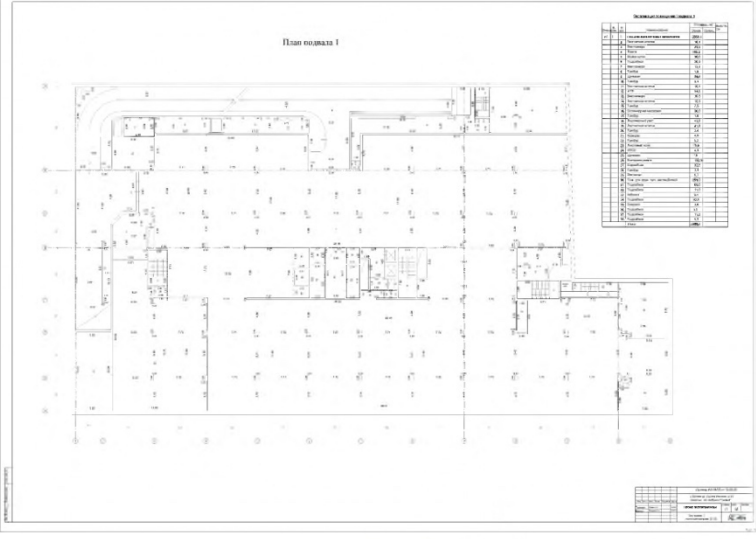
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797888065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

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

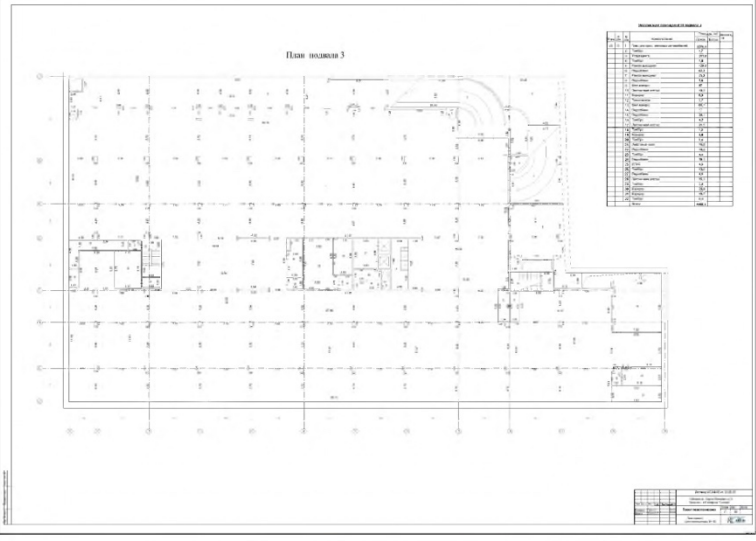
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:3133	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898065552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 0	
План поэтажа 1 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 0	
План раздела 3  Масштаб 1			

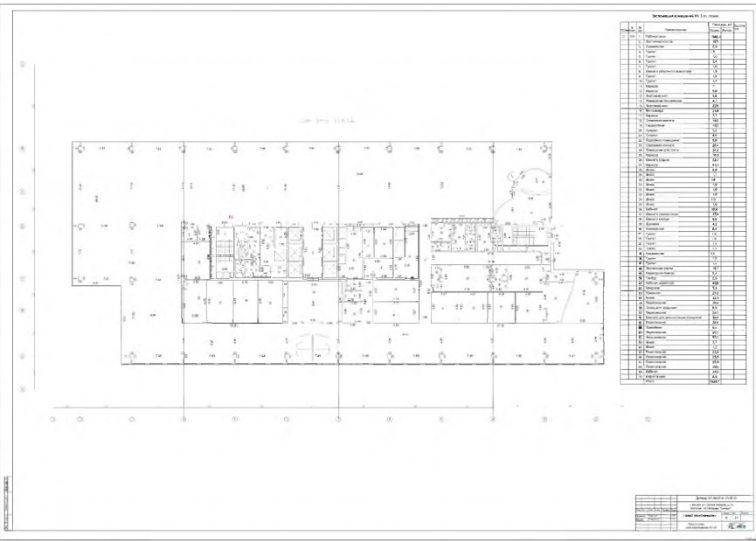
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

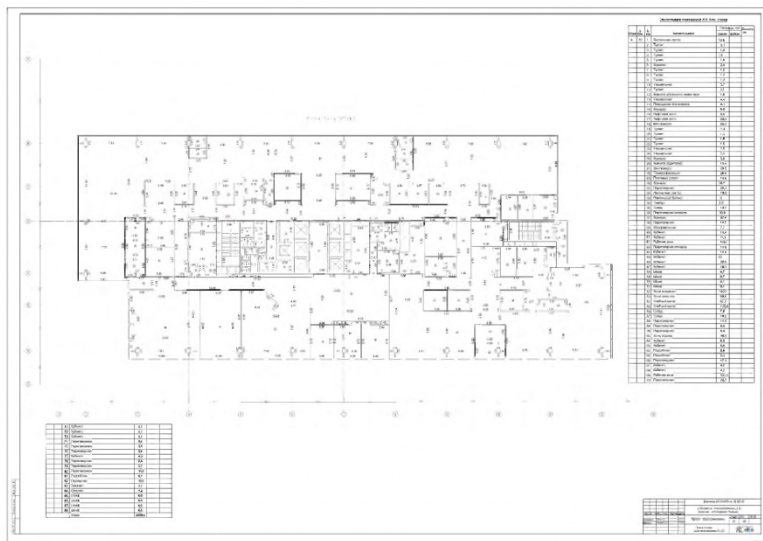
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443	
		Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

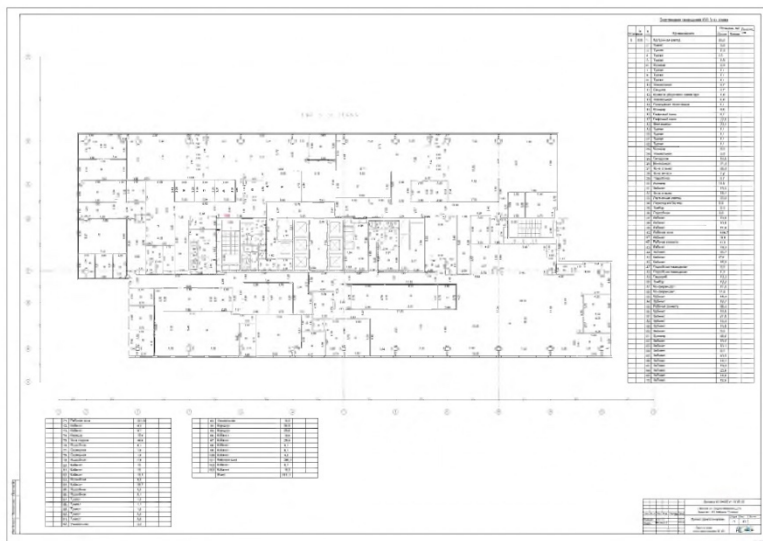
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

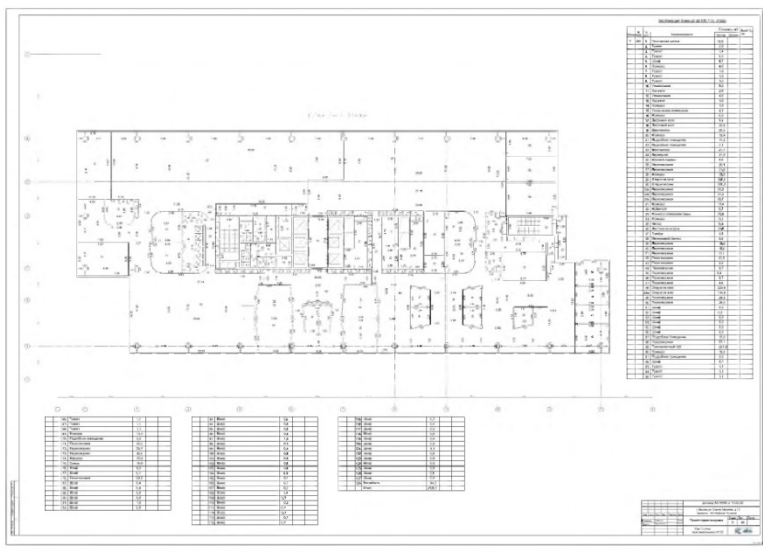
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

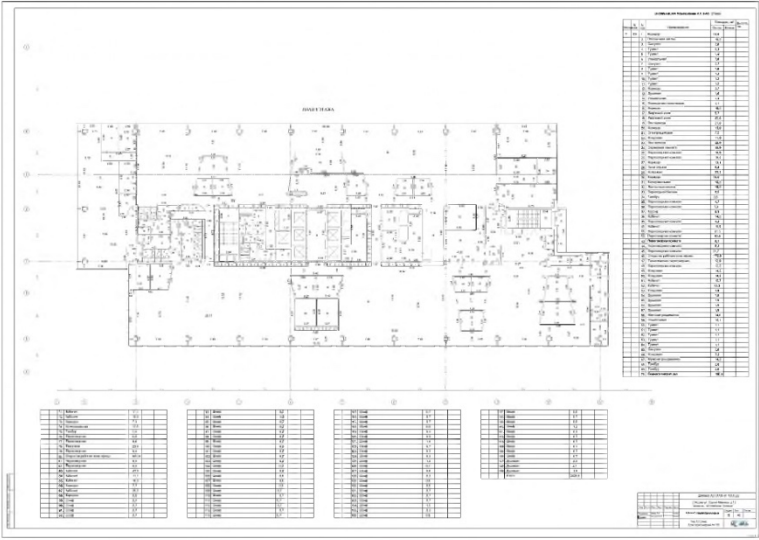
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 7	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 8	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 28
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46836098			
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133		Номер этажа (этажей): 9	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797898005552101040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12.01.2026г.			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:6	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0004038	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.01.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер М-01-011433	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13.	
Площадь, м2:		4593 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб:		471774220,56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		77:01:0004027:1069, 77:01:0004038:3133	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Белова Анна Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Департамент городского имущества города Москвы	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
Сертификат: 0091AAFA5A599507BC7E6D39D3DEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12.01.2026г.			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:6	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе 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
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
	5.1 вид:		Соглашение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 21 февраля 2023 г. № М-01-059973, 6/н, выдан 18.12.2025
	дата государственной регистрации:		12.01.2026 17:14:49
	номер государственной регистрации:		77:01:0004038:6-77/060/2026-16
	предмет сделки:		Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9), расположенный по адресу: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13, площадью 4593 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0004038:6
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D3EFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 6	
12.01.2026г.			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:6	
5.2	вид:	Договор аренды (субаренды)	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-059973, выдан 21.02.2023, ДГИ Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.02.2023 № М-01-059973, б/н, выдан 18.08.2023 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 21 февраля 2023 г. № М-01-059973, б/н, выдан 18.12.2025	
	дата государственной регистрации:	05.04.2023 08:46:58	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004038:6-77/060/2023-12	
	предмет сделки:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9), расположенный по адресу: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13, площадью 4593 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0004038:6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.01.2026 17:14:49	
	номер государственной регистрации:	77:01:0004038:6-77/060/2026-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.01.2025 по 02.02.2072	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОГРЕССИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИДЕИ", ИНН: 7723594775, ОГРН: 1067760723546	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	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	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D3DEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12.01.2026г.			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:6	
		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	
		ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 21 февраля 2023 г. № М-01-059973, выдан 18.12.2025, дата государственной регистрации: 12.01.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:6-77/060/2026-16	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D3DEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12.01.2026г.			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:6	
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D3DEFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12.01.2026г.			
Кадастровый номер:		77:01:0004038:6	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D3EFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

4307782

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Учреждение _____ на _____ -
(назначение здания) (вместимость)
по: _____ ул. Сергея Макеева _____ дом № 13 стр. № _____
Центрального АО г. Москвы

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

II к.

1. Общие сведения

Владелец **ОАО "Фабрика "СНЕЖКА" - 33368 м2**

Число этажей **8-9**
 Год постройки **2011 г.** переоборудовано /пристроено 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.; их 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 учёта балконов и лоджий _____ кв. м., жилой площади _____ кв. м.
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Текущие изменения:							
		Жилых квартир	Жилых комнат			Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь	В т.ч. и жилая
						Жилых квартир	Жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридор. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого:												
6	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого:												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридори. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:					
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	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	В семь и более комнат									

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

I. Нежилые помещения: общая площадь 33 450,3 кв. м.

№№ пп	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 в нежил. помещ. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.	276,1		227,6									
6	Гаражи	11 126,8		10 607,0									
7	Учрежденческая	19 175,3		16 920,7									
8	Обществ. питания	266,0		266,0									
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	2 606,1		2 606,1									
18	Без конкретной технологии												
Итого:		33450,3		30627,4									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __ 2. Цокольн. эт.: общая __, основная __,

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№№ пп	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

2 **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

	13.05.2009 г.	Дата записи		1	2	Канализация		3	4	5	6	Отопление						13	Ванны				Горяч. водосн.		Газоснаб.		22	Лифты		Напряжение		27																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		Водопровод	Местная			Центральная	Печное					Печное \ Газовое	центральное				С горячим водоснабжением		С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральн.	Баллон.	Центральн.	Мусоропровод		Пассажирск.	Группапассажирские	127	220		Группа благоустройств																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
													Местное от электроприборов	От ТЭЦ	от собственной котельной	от групп или кварт. котельной																		С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральн.	Баллон.	Центральн.	Мусоропровод	Пассажирск.	Группапассажирские	127	220																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
																																														На твердом топливе	На газе	На твердом топливе	На газе	Калориферное	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральн.	Баллон.	Центральн.	Мусоропровод	Пассажирск.	Группапассажирские	127	220																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
	Основное	п1-п2		4 412,5	11,10	48 979
		1	60,93*35,03+0,61*26,73+5,94*3,16+7,30*4,90+ +15,91*13,56+23,71*5,62+0,62*4,08+3,00*6,32+ +7,75*0,69	2 581,1	4,20	10 841
		2		2 691,2	3,80	10 227
		3-8		2 715,2	22,80	61 907
		9		2 668,4	3,90	10 407
	площадки		52,61*79,44+14,42*21,27+0,5*(21,27+52,61)*2,45--2581,1	1 995,5		
	объем для оценки		142361-(2581,1*3,90)		132 295	
						142 361

Площадь застройки: 4 576,6

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, пандусы и т.д.)

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Сред.жил.пл.кварт. - Сборник № 4
 Вид внутр.отдел. повышенная Сред.внутр.выс. помещ. 3,60 Таблица № 54А

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		3		3		
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		21		21		
	Б. Перегородки	кирпичные, гипсокартонные		5		5		
3	Перекрытия:							
	чердачные	железобетонные						
	междуэтажные	железобетонные		9		9		
	подвальные	железобетонные						
4	Крыша	рулонная по железобетонным плитам		6		6		
5	Полы	бетонные, линолеум, керамическая плитка		9		9		
6	Проемы:							
	оконные	алюминиевые стеклопакеты						
	дверные	заводского изготовления		11		11		
7	Отдел. работы							
	Наруж.отделка	облицовка керамической плиткой, керамогранитом						
	а) архитектор оформ.			7	4	11		
	б) внутренн.отделка	штукатурка, окраска, облицовка панелями						
	а) внутренн.отделка							
	б) внутренн.отделка							
8	Санитарные и электротехнич. работы							
	Центр.отопление	от ТЭЦ		9,1				
	Печное отоплен.							
	Водопровод	городской						
	Канализация	центральная						
	Радио	гор.радиосеть, электрочасофикац.			0,7			
	Телефон	от АТС, сигнализация			0,7			
	Телесвидение	кабельное телевидение			0,3			
	Душ:							
	с газ. колон.							
	с дров. колон.							
	с горяч. водосн.	от ТЭЦ				23,8		
	Горячее водоснаб.	от ТЭЦ			0,4			
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты	грузопассажирские		12,6				
	Электроосвещение	скрытая проводка						
9	Разные работы	площадки		1,3				
		ж/б лестничные марши		6		7,3		
Итого:				100		106,1		
процент износа (гр. 9) x 100				Центральное				
удельный вес (гр. 7)				территориальное бюро				

% износа, приведенный к 100 по формуле

технической инвентаризации
города Москвы

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строен после поправок	Стоим. с изм. после применен. поправоч. коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	На этажность	На отклонен. от группы капиталы.	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	117286	3598334		
													30,68	9	276		
Всего:															4083110		0
на 01.01.1991г. К=2,046х1,0															8437583		

Работу выполнил: _____ по состоянию на 29.04.2011 г.

Чертежник Мальшева М.В.

(должность)

(подпись)

29.04.2011 г.

Проверил:

Рук. группы Сантова С.А.

(должность)

(подпись)

14.12.2011 г.

Начальник ТБТИ

(подпись)

" _____ " _____ 20 ____ г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ ин	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте						Выполнено		
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	20 ____ г.	20 ____ г.	20 ____ г.
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены каменные	куб.м											
3	Стены деревянные	кв.м											
4	Перегородки дерев.	кв.м											
5	Перегородки несгораем.	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м										
7		междуэтажные	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10	Крыша	стропила	п/м										
11		обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13		водосточн. труб	п/м										
14	Полы	внутрен. вод.	п/м										
15		дошчатые	кв.м										
16		паркетные	кв.м										
17		линолеум или	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19		прочие	кв.м										

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИИ-рентный"
Начисление арендной платы

Период: Март 2026 г.

Выводимые данные: сумма (в рублях), с НДС (22%)		115 784 060,33
АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА"		13 177 666,85
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ФЦК/05 от 30.06.2025		13 177 666,85
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ"		15 156 892,62
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Г/10 от 23.03.2025г. (РСР)		148 109,06
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016г.		15 008 783,56
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗБАНК"		26 170,73
Договор аренды № ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017		26 170,73
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ "ИНФИНИТУМ"		167 071,55
Договор аренды № ДА/СН-И/11 от 23.03.2025		167 071,55
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТБАНК"		22 412,38
Договор аренды нежилого помещения № 29/11/2022 от 29.11.2022		22 412,38
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ВТБ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД		14 222 607,70
Договор аренды № ДА/СН-В/45 от 06.10.2025		14 143 236,01
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/1 от 24.03.2026 (РСР 1 этаж)		43 489,33
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/2 от 25.03.2026 (РСР 1 этаж)		35 882,36
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРОРА РУСКО"		3 041 466,80
Договор аренды № ДА/СН-А/07 от 16.03.2015 (подс.пом.)		21 386,95
Договор аренды № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011		3 020 079,85
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"		3 469 824,17
Договор аренды № ДА/СН-А/02 от 26.02.2025		3 443 709,72
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)		26 114,45
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"		27 886 954,78
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012		27 886 954,78
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЗЕН ХЕЛСКЕА РУС"		536 800,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/23 от 01.10.2024		536 800,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗ ТЕЛЕКОМ"		12 200,00
Соглашение о сотрудничестве № СТ-107/2025 от 18.12.2025		12 200,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО 1440"		21 038 920,64
Договор аренды № ДА/СН-Б/15 от 14.09.2023		14 559 390,63
Договор аренды № ДА/СН-Б/27 от 02.12.2024		67 100,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/27 от 22.11.2023		1 911 651,54
Договор аренды № ДА/СН-Б/30 от 20.12.2024 (антенна)		184 525,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/32 от 04.09.2025		4 316 253,47
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"		1 952 418,86
Договор аренды № ДА/СН-Р/04 от 29.04.2021		1 936 199,44
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)		16 219,42
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"		1 211 136,42
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/31 от 01.09.2025 (серверная НПФ ГФ ПН)		91 988,00
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/43 от 17.09.2025 (банкомат ВТБ)		29 280,00
Договор аренды места установки и подсобного помещения № ДА/СН-СК/39 от 01.09.2025 (кофе порт)		241 560,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/30 от 08.08.2025 (юр.адрес)		92 110,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/33 от 12.08.2025 (гараж)		394 004,82
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)		97 600,00
Договор аренды парковочных мест № ДА/СН-СК/54 от 01.11.2025 (парковка А1)		220 210,00
Договор аренды подсобного помещения № ДА/СН-СК/29 от 01.09.2025 (НПФ ГФ ПН)		44 383,60
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"		73 101,59
Договор № MS0998 от 02.02.2016		73 101,59
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИЛИПС"		13 643 497,83
Договор аренды № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011		13 643 497,83
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ"		71 701,90
Договор аренды № 105560912 от 01.09.2012		71 701,90
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ"		73 215,51
Договор № D 120122012 от 19.11.2012г. Аренды нежилого помещения и пользования конструктивными элементами здания		73 215,51
ВСЕГО за март 2026		115 712 358,43
Выводимые данные: сумма (в рублях), без НДС		88 966,16
76.20.3		88 966,16
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"		
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)		5 240,06
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"		
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)		2 361,56
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"		
Договор аренды места установки и подсобного помещения № ДА/СН-СК/39 от 01.09.2025 (кофе порт)		19 168,71
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)		36 725,20
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"		
Договор № MS0998 от 02.02.2016		25 470,63

Директор

Макаров А.С.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИИ-рентный"

Расходы

Период: 1 квартал 2026 г.

Выводимые данные: сумма (в рублях), без НДС

Код	Наименование	Сумма	Единица измерения
91	Прочие расходы		
	Расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав не недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними	2 000,00	госпошлина
	Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	1 190,00	страхование ОПО
	Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда	746 500,00	страхование здание
	Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства в отношении имущества Фонда	23 057 031,00	налог на имущество
	Здание: Москва, Сергея Макеева, 13	23 057 031,00	
	Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	71 879 598,96	расходы на содержание, охрану, эксплуатацию (вкл. коммуналку)
	Здание: Москва, Сергея Макеева, 13	71 879 598,96	

Директор

Макаров А.С.

