

ОТЧЕТ № АБ-231-26 ОТ 15.06.2026

**ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. МОХОВАЯ, Д. 10, СТ. 1, В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ
УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

Заказчик:

ООО «УК» «МЕТРОПОЛЬ» Д.У. ЗПИРФ «ЭКОРЕНТ»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	5
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
3.3. Анализ полноты и достоверности информации	10
3.4. Расположение Объекта оценки	11
3.4.1. Краткая характеристика города, в котором расположен Объект оценки	11
3.4.2. Краткая характеристика округа, в котором расположен Объект оценки	15
3.4.3. Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки	16
3.4.4. Местоположение Объекта оценки	18
3.5. Классификация недвижимого имущества	21
3.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
3.7. Фотографии Объекта оценки	26
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	31
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	31
4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции	31
4.1.2. Анализ политической ситуации	31
4.1.3. О текущей ценовой ситуации в Российской экономике	33
4.1.4. О текущей ситуации в Российской экономике на май 2026 года	34
4.1.5. Социально-экономическое положение Москвы на 1 марта 2026 г.	37
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	38
4.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок	38
4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит нежилое здание	46
4.3. Анализа рынка Объекта оценки	47
4.3.1. Анализ земельного фонда Москвы на 02.06.2026 г.	47
4.3.2. Анализ рынка офисной недвижимости Москвы за 1 квартал 2026 года	47
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	58
4.5. Анализ фактических цен сделок/предложений на рынке недвижимости	61
4.5.1. Анализ фактических цен сделок/предложений на рынке объектов офисного назначения	61
4.6. Выводы по анализу рынка	65
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	66
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	69
6.1. Понятие справедливой стоимости	69
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	69
6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	70
6.3.1. Затратный подход	70
6.3.2. Сравнительный подход	73
6.3.3. Доходный подход	75
6.4. Выбор подходов к оценке	76
6.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	77
6.5.1. Расчет стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом	77
6.5.2. Расчет стоимости нежилого здания доходным подходом	88
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	101
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	101

7.2. Согласование результатов	101
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	105
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) Объекта оценки	Право собственности, ограничения (обременения) в виде аренды и доверительное управление
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки, в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчётности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции
Вид стоимости:	Справедливая
Предпосылки стоимости	Справедливая стоимость: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 15.06.2026 г.; 4) предполагаемое использование объектов – текущее использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях;
Дата оценки:	15.06.2026 г.
Период проведения оценки:	Дата составления отчета об оценке и предоставления его Управляющей Компании – 15.06.2026 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	См. Раздел 2
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе 2 экз. В форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» от 14.04.2022 г.; 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» от 14.04.2022 г.; 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» от 14.04.2022 г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» 14.04.2022 г.; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» 14.04.2022 г.; 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.; 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 8. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» 9. МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки» 10. МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» 11. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Обоснование применения стандартов оценки:	<p>Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО». МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»</p>

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл», ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.2009 г., ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Сертификат к Договору № 132/25/134/936 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, от «24» сентября 2025 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес оценщика:	109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 20, стр. 2
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Сертификат к Договору № 133/25/134/936 страхования ответственности оценщика от «24» сентября 2025 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия: с «03» октября 2025 г. по «02» октября 2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.

Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	<p>Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16.10.2012 г.</p>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	«Оценка недвижимого имущества» № 040973-1 от 10.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	<p>Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Экорент» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МЕТРОПОЛЬ»
ИНН:	7706285907
КПП:	770601001
ОГРН:	1027706025885, дата присвоения 30.12.2002 г.
Юридический адрес:	119049, Москва, ул. Донская, д. 13, стр. 1

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	<p>Недвижимое имущество:</p> <p>1) нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.</p>
Правообладатели оцениваемого имущества:	<p>Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Дата осмотра Объекта оценки:	Без осмотра
Дата составления Отчёта:	15.06.2026 г.

Основание для проведения оценки:	Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 9 от 14.09.2017 г. Дополнительное соглашение № 19 к договору № 9 от 14.09.2017 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 01.06.2026 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Данные не предоставлены. Отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода, без учета НДС:	Не применялся
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС:	542 908 606 (Пятьсот сорок два миллиона девятьсот восемь тысяч шестьсот шесть) руб.
Результат оценки справедливой стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС:	518 057 009 (Пятьсот восемнадцать миллионов пятьдесят семь тысяч девять) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, без учета НДС:	531 932 632 (Пятьсот тридцать один миллион девятьсот тридцать две тысячи шестьсот тридцать два) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки, с учетом НДС:	648 957 811 (Шестьсот сорок восемь миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот одиннадцать) руб.

А. В. Вусов

Оценщик



Ю. Ю. Калуженин

Руководитель проектов
ООО «Апхилл»



РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
7. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
8. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
11. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
12. От Исполнителя не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются Исполнителем при проведении оценки.
14. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
15. Оценка объекта производилась без визуального осмотра.
16. Объектом оценки является нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1, с кадастровым номером 77:01:0001002:1017.

На дату оценки земельный участок под оцениваемым зданием, с кадастровым номером 77:01:0001002:1306 сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет, однако имущественные права на него (собственность или аренда) в ЕГРН не зарегистрированы.

На основании ст. 552 ГК РФ, ст. 35 и ст. 39.20 Земельного кодекса РФ, собственник расположенного на таком участке здания обладает исключительным правом на оформление земли в собственность или в аренду без проведения торгов, а само право пользования участком переходит к покупателю здания автоматически.

Учитывая специфику рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, наиболее вероятным сценарием реализации этого права является заключение договора долгосрочной аренды с Департаментом городского имущества (ДГИ) г. Москвы.

В связи с этим, в рамках настоящего Отчета расчет стоимости Объекта оценки выполнен из допущения, что земельный участок на дату оценки уже находится у собственника здания на праве долгосрочной аренды (в собственности города Москвы). Итоговая величина справедливой стоимости отражает ценность здания с учетом сформированных и юридически оформленных прав на землю, необходимых для его нормальной коммерческой эксплуатации.

Специальные допущения¹:

1. Отсутствуют.

Ограничения оценки:

2. Отсутствуют.

С учетом ограничений оценки Оценщик может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки. На основании профессионального суждения Оценщика объем исследований достаточен для получения достоверного результата оценки.

¹ Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком (в копиях):

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащих оценке, установлены на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г. ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г. ▪ Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
4	Бухгалтерская информация	Отсутствует

3.3. Анализ полноты и достоверности информации

В соответствии с п. 2 ФСО VI в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении стоимости объекта оценки. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников. Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

3. Анализ полноты информации.

Полнота² — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный³ — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

² Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

³ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

Достаточный⁴ — 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, данных визуального осмотра), необходимой для оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

4. Анализ достоверности информации.

Достоверный⁵ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня в Задании на оценку, и перечня, указанного в справочной информации, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

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

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что предоставленная Заказчиком справочная информация, является подлинной, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.4. Расположение Объекта оценки

Объект оценки расположен в Центральном административном округе города Москвы, в Пресненском районе, по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1.

Далее представлена краткая характеристика расположения Объекта оценки.

3.4.1. Краткая характеристика города, в котором расположен Объект оценки⁶

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегаполис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 149 803 человека (2024), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями. Москва включает 6 городских населённых пунктов, в том числе 4 города и 2 посёлка городского типа, а также большое

⁴ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

⁵ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.usakovdictionary.ru

⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

количество сельских населённых пунктов. Ряд подмосковных городов, посёлков городского типа и сельских населённых пунктов были включены в состав Москвы и утратили свой статус.

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

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

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке), недалеко от границы лесной и лесостепной природной зоны, которая подступает к городу с юго-востока по долине реки Москвы. Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится Московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Москва находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Москве наступает в 12:30.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

Административно-территориальное деление

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

Москва, Россия	
Административных округов	12
Районов	132



Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

С 1 июля 2012 года по 8 мая 2024 года на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории, существовала такая территориальная единица как поселение.

Образование, преобразование и упразднение районов, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение, в 2024 году преобразованные в 8 районов.

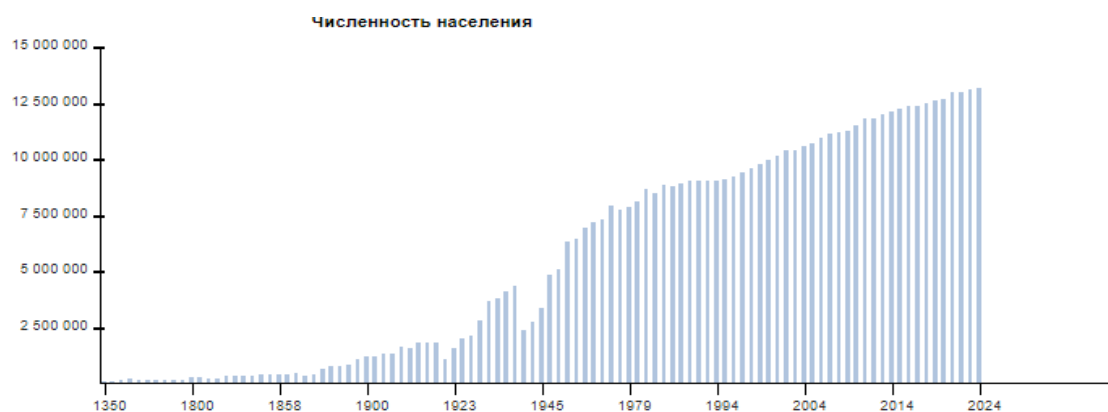
Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы делятся на районы, всего в Москве 132 района. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

До 8 мая 2024 года Новомосковский и Троицкий округа состояли из таких территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ, после чего были образованы районы, как и на остальной территории города. Районы Новомосковского и Троицкого округов находятся под управлением общей префектуры.

Население



Численность населения Москвы составляет 13 149 803 человек (2024). По данным Росстата, в Москве проживает 8,6 % населения России.

Экономика

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

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

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира. Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

Московская биржа

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

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

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 5,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 22,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

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

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. С 2015 года общий объём налоговых поступлений от них увеличился на 46 %. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет.

В середине 2021 года Москва заняла 397-ю строчку в рейтинге самых дорогих городов для жизни по данным исследования агентства Numbeo. В 2022 году она поднялась на 287-ю строчку.

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

3.4.2. Краткая характеристика округа, в котором расположен Объект оценки⁷

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, 6 московских вокзалов — Белорусский, Ленинградский, Ярославский, Казанский, Курский, Павелецкий (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савёловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам), большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Правительство РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Население

Численность населения						
2002 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[8]	2012 ^[9]	2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]
701 353	↘694 941	↗741 967	↗748 032	↗752 310	↗757 137	↗760 690
2016 ^[13]	2017 ^[14]	2018 ^[15]	2019 ^[16]	2020 ^[17]	2021 ^[18]	2023 ^[19]
↗768 280	↗769 630	↗775 881	↗782 048	↗783 886	↘772 258	↘771 733
2024 ^[4]						
↗774 430						

Районы ЦАО

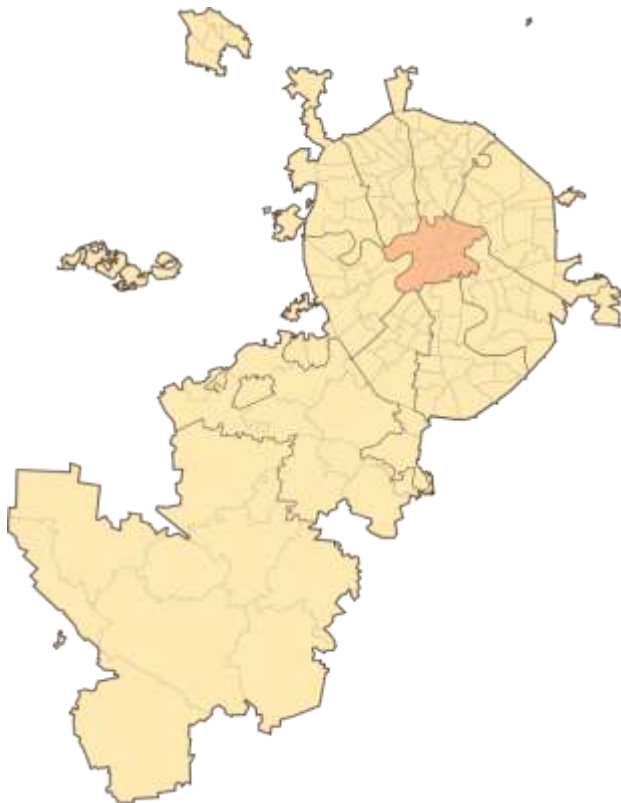
Центральный административный округ разделён на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ

- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.

Рисунок 3.1 Расположение ЦАО на карте г. Москвы



Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

3.4.3. Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки⁸

Пресненский район — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе, и одноимённый муниципальный округ Пресненский.

На территории района находятся Дом Правительства РФ, международный бизнес-центр Москва-Сити, Центр международной торговли, Московский планетарий и туристический квартал «Патриаршие пруды». В Пресненском районе имеется значительное количество заводов и фабрик (постепенно осуществляется их вывод с территории). Создан в 1991 году из Краснопресненского района, который ранее был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы.

Площадь района - 11,2 кв. км. На южной границе района на протяжении 5 км протекает р. Москва. На территории района проходит Садовое кольцо общей протяженностью 1,8 км. На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15% жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Пресненский_район

Население

Численность населения						
2002 ^[8]	2010 ^[9]	2012 ^[10]	2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]	2016 ^[14]
116 979	↗123 284	↗124 015	↗124 947	↗125 764	↗125 899	↗126 107
2017 ^[15]	2018 ^[16]	2019 ^[17]	2020 ^[18]	2021 ^[19]	2023 ^[20]	2024 ^[21]
↗126 178	↗127 462	↗128 062	↗128 314	↘125 873	↗126 433	↗127 506
2025 ^[4]						
↗129 041						

Наиболее крупные предприятия района:

- Трёхгорная мануфактура — старейшее текстильное предприятие России. Основана в 1799. В настоящее время переводится на территорию Гаврилово-Ямского льнокомбината. Расположено в квартале между Рочдельской улицей и Краснопресненской набережной.
- ТЭЦ-7 - небольшая электростанция, в настоящее время — филиал ТЭЦ-12. Примыкает к территории Трёхгорной мануфактуры.
- Пресненский машиностроительный завод — оборонное предприятие, выпускающее также оборудование для текстильной промышленности.
- Краснопресненская обсерватория МГУ.

Площадь района - 11,2 кв. км. На южной границе района на протяжении 5 км протекает р. Москва. На территории района проходит Садовое кольцо общей протяженностью 1,8 км. На Пресне - 165 улиц, почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд района построен в 1900-1962 годах. До 15% жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

Парки и зоны отдыха

Согласно данным Управы района, площадь зелёных зон в Пресненском составляет более 34 тыс. квадратных метров. Это, прежде всего, парк «Красная Пресня» (площадь — 16.5 га) и присоединённая к нему территория Красногвардейских прудов (площадь — 8 га), а также такие исторически сформировавшиеся зоны отдыха, такие как сквер у Патриарших прудов, Тверской бульвар, сад «Аквариум».

Рисунок 3.2 Расположение Пресненского района на карте ЦАО г. Москвы

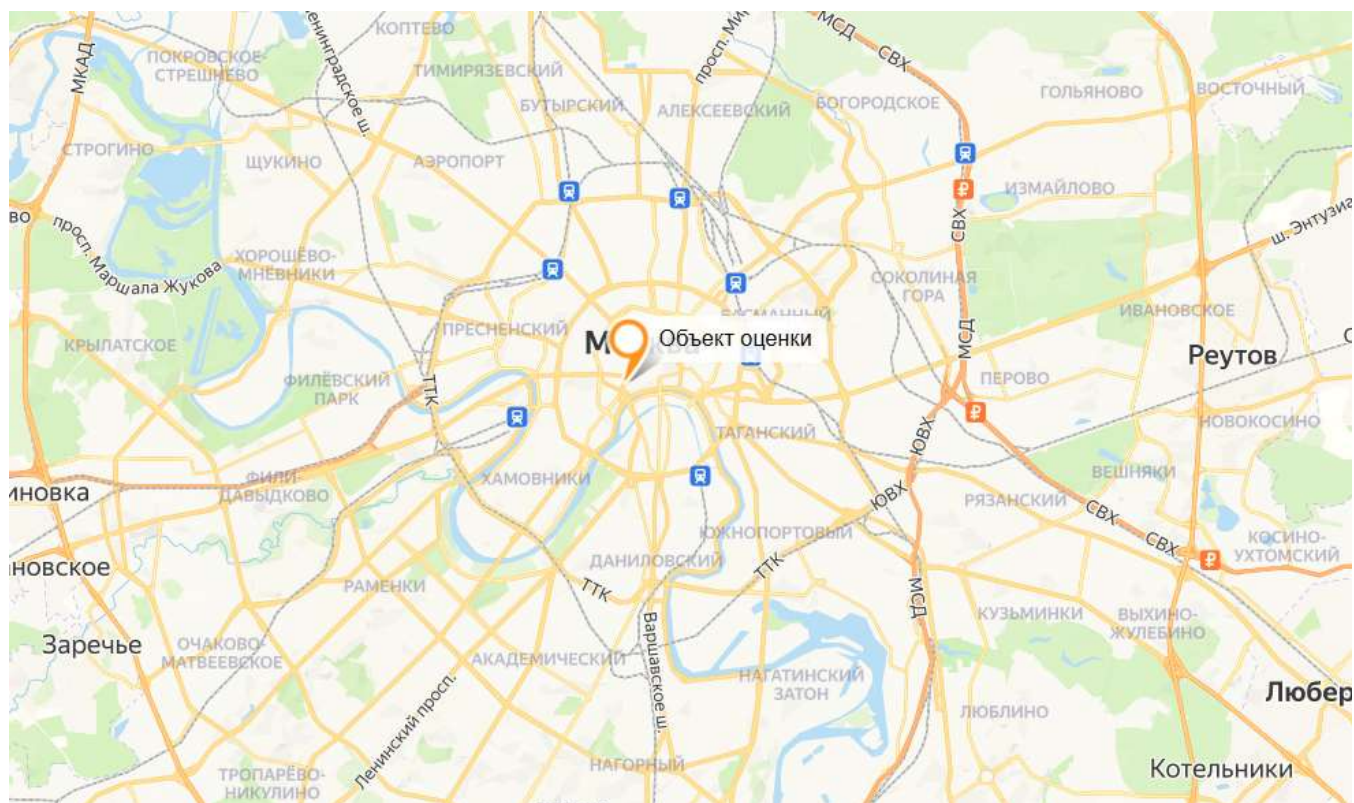


Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

3.4.4. Местоположение Объекта оценки

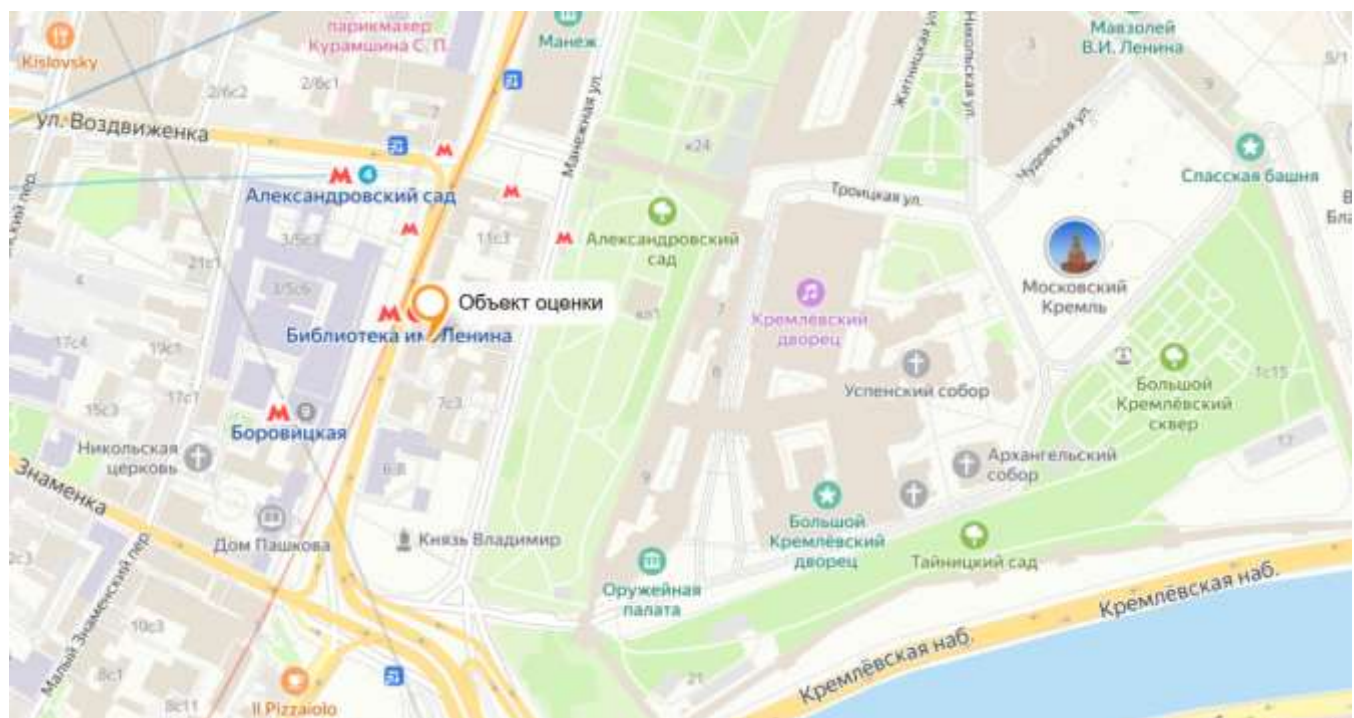
Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже.

Рисунок 3.3. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



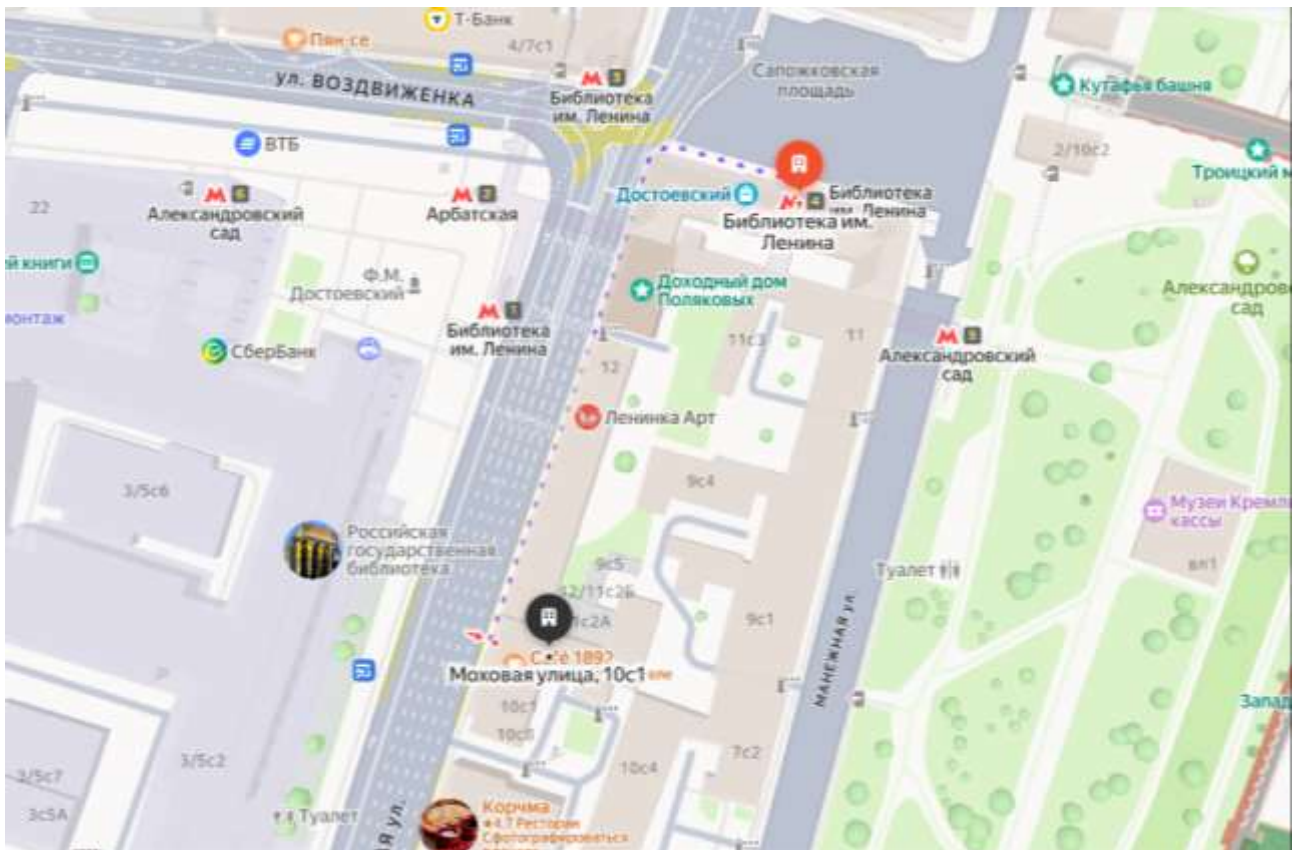
Источник: www.yandex.ru/maps/

Рисунок 3.4. Локальное местоположение Объекта оценки на карте Пресненского района



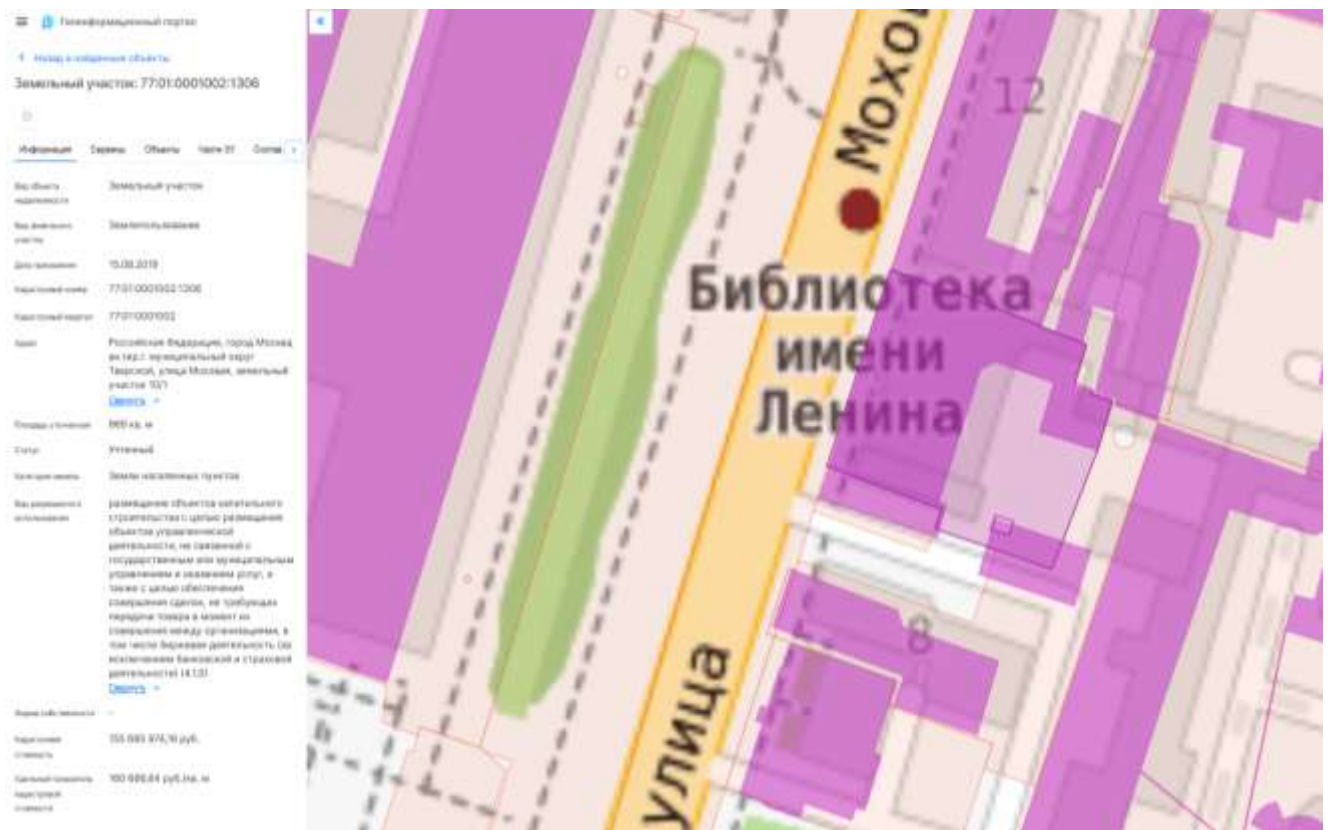
Источник: www.yandex.ru/maps/

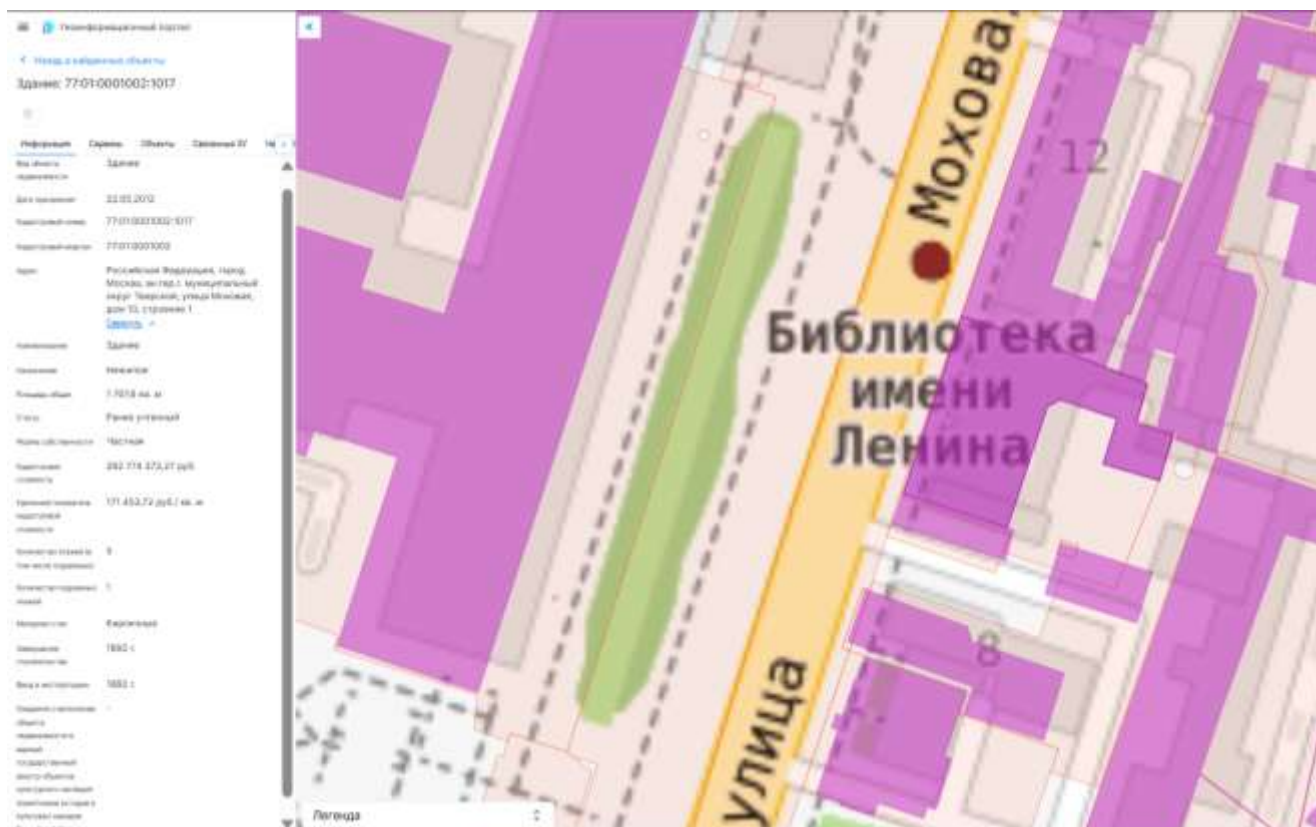
Рисунок 3.5. Расстояние до ближайшей станции метро



Источник: www.yandex.ru/maps/

Рисунок 3.6. Местоположение Объекта оценки на публичной кадастровой карте





Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1
Административный округ	ЦАО
Район	Пресненский
Ценовая зона	внутри Бульварного кольца
Ближайшая станция метро	Библиотека им. Ленина
Удаленность от станции метро, мин	до 5 мин пешком
Транспортная доступность	Хорошая
Наличие выхода на красную линию	Первая линия главной улицы
Типичное использование окружающей недвижимости	Общественно-деловая, административная и жилая застройка
Обеспеченность коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве. Уровень шума допустимый
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Организованная парковка
Социальная репутация	Район отличается стабильным уровнем спроса на объекты коммерческого назначения

Наименование	Характеристика
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Выводы из анализа местоположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта коммерческого назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества Объекта оценки:

- хорошая доступность автомобильным транспортом;
- хорошая доступность общественным транспортом;
- Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на данную категорию недвижимости.

Основные недостатки Объекта оценки:

- загруженность основных транспортных магистралей.

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при условии его текущего использования.

3.5. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 «Основные средства» (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 («Задание на оценку») задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объекты, входящие в состав Объекта оценки, недостаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества не имеется. Следовательно, данные объекты являются специализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств.

3.6. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика прав на Объект оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 3.3. Характеристика прав на земельный участок под оцениваемым зданием

Показатель	Характеристики
Объект	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, земельный участок 10/1
Общая площадь, кв. м	969,0
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001002:1306
Кадастровая стоимость, руб.	155 685 974,16

Показатель	Характеристики
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2024
Вид права	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Нет данных
Правоподтверждающие документы	Нет данных
Правообладатель	Нет данных
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0)
Текущее (фактическое) использование	В соответствии с разрешенным видом использования. Используется в качестве офиса

Источник: данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 03.03.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001002:1306
Дата присвоения кадастрового номера	15.08.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, земельный участок 10/1
Площадь, кв.м	969
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	155685974.16
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	08.12.2024

← [ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Источник: данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)


Таблица 3.4. Характеристика прав на нежилое здание

Показатель	Характеристика
Объект	Нежилое здание
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1
Общая площадь, кв. м	1 707,6
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001002:1017
Кадастровая стоимость, руб.	292 774 372,27
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2025
Вид права	Общая долевая собственность № 77-77-11/159/2010-524 от 15.11.2010
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; ▪ Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; ▪ Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2011 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Экорент» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Метрополь» данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права ⁹	<ul style="list-style-type: none"> ▪ № 77-77-03/104/2014-527 от 24.10.2014; ▪ № 77-77-03/104/2014-525 от 24.10.2014; ▪ № 77-77/005-77/005/020/2015-386/1 от 16.12.2015; ▪ № 77:01:0001002:1017-77/011/2018-1 от 24.12.2018; ▪ № 77-77/007-77/007/032/2015-798/1 от 30.03.2015; ▪ № 77-77/007-77/007/032/2015-519/1 от 23.03.2015; ▪ № 77-77/003-77/003/027/2015-378/1 от 02.07.2015; ▪ № 77-77-11/034/2013-936 от 13.12.2013. ▪ Доверительное управление ▪ № 77-77/011-77/022/039/2015-200/2 от 05.05.2015; ▪ № 77:01:0001002:1017-77/051/2020-1 от 25.09.2020; ▪ № 77:01:0001002:1017-77/051/2020-2 от 24.12.2020; ▪ № 77:01:0001002:1017-77/051/2021-3 от 08.07.2021; ▪ № 77:01:0001002:1017-77/060/2023-7 от 09.03.2023. ▪ Аренда ▪ № 77:01:0001002:1017-77/060/2023-6 от 09.03.2023; ▪ № 77:01:0001002:1017-77/060/2026-8 от 27.04.2026.

Источник: данные Заказчика и данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

⁹ Данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Сведения об объекте



Здание

Дата обновления информации: 10.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1
Площадь, кв.м	1707,6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	5
Количество подвальных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1892
Год ввода в эксплуатацию	1892

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	292774372.27
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	10.12.2025

Ранее присвоенные номера

Условный номер	77-77-11/068/2008-042
Условный номер	2101484
Инвентарный номер	.

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77-77-11/159/2010-524 от 15.11.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-03/104/2014-527 от 24.10.2014 № 77-77-03/104/2014-525 от 24.10.2014 № 77-77/005-77/005/020/2015-386/1 от 16.12.2015 № 77:01:0001002:1017-77/011/2018-1 от 24.12.2018 № 77-77/007-77/007/032/2015-798/1 от 30.03.2015 № 77-77/007-77/007/032/2015-519/1 от 23.03.2015 № 77-77/003-77/003/027/2015-378/1 от 02.07.2015 № 77-77-11/034/2013-936 от 13.12.2013

Доверительное управление
№ 77-77/011-77/022/039/2015-200/2
от 05.05.2015
№ 77-01-0001002-1017-77/051/2020-1
от 25.09.2020
№ 77-01-0001002-1017-77/051/2020-2
от 24.12.2020
№ 77-01-0001002-1017-77/051/2021-3
от 08.07.2021
№ 77-01-0001002-1017-77/060/2023-7
от 09.03.2023
Аренда
№ 77-01-0001002-1017-77/060/2023-6
от 09.03.2023
№ 77-01-0001002-1017-77/060/2026-8
от 27.04.2026

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Источник: данные Заказчика и данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Технические характеристики Объекта оценки приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния здания было выполнено на основании документов, предоставленным Заказчиком и информации доступной в открытых достоверных источниках.

Таблица 3.5. Технические характеристики нежилого здания

Наименование	Характеристика
Тип помещения объекта оценки	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:01:0001002:1017
Год постройки здания	1892
Этажность здания (без учета подземных этажей)	4
Количество подземных этажей	1
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-1
Функциональное назначение объекта оценки	Офисный особняк
Разрешенное и текущее использование	Нежилое здание
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общее техническое состояние	Удовлетворительное состояние
Наличие перепланировок	Фактов перепланировок не выявлено
Общая площадь Объекта оценки	1 707,6 кв. м
Фундамент	Бетонные столбы
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Плитка, ковролин
Электроснабжение	+
Отопление	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Вентиляция	+
Внутренняя отделка помещений	Типовой ремонт

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Далее представлены фотографии Объекта оценки.

3.7. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Внутренние помещения



Фотография 3.4. Внутренние помещения



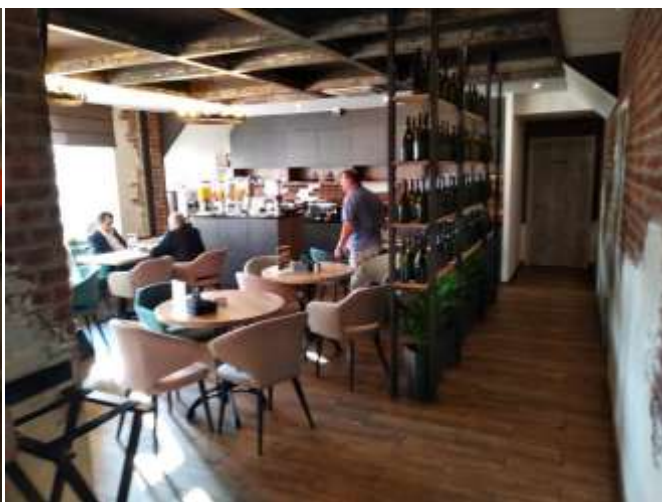
Фотография 3.5. Внутренние помещения



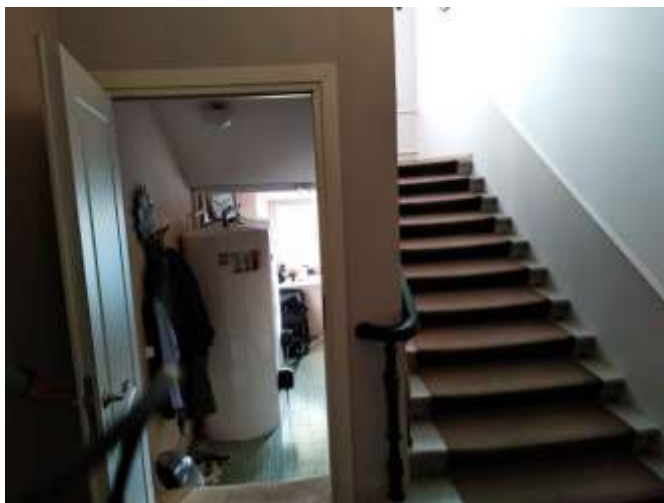
Фотография 3.6. Внутренние помещения



Фотография 3.7. Внутренние помещения



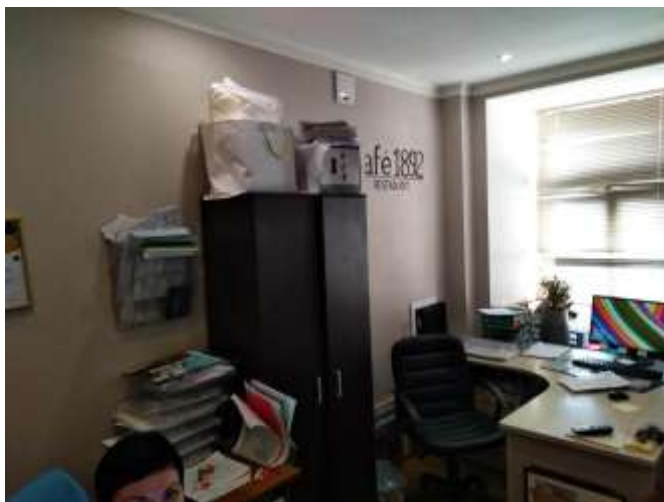
Фотография 3.8. Внутренние помещения



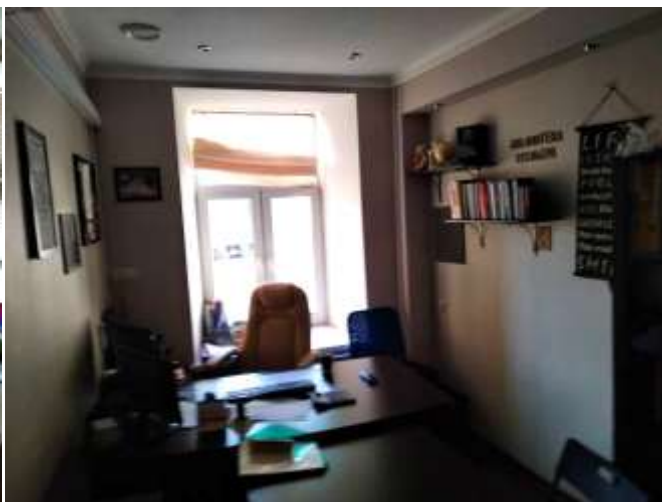
Фотография 3.9. Внутренние помещения



Фотография 3.10. Внутренние помещения



Фотография 3.11. Внутренние помещения



Фотография 3.12. Внутренние помещения



Фотография 3.13. Внутренние помещения



Фотография 3.14. Внутренние помещения



Фотография 3.15. Внутренние помещения



Фотография 3.16. Внутренние помещения



Фотография 3.17. Внутренние помещения



Фотография 3.18. Внутренние помещения



Фотография 3.19. Внутренние помещения



Фотография 3.20. Внутренние помещения



Фотография 3.21. Внутренние помещения



Фотография 3.22. Внутренние помещения



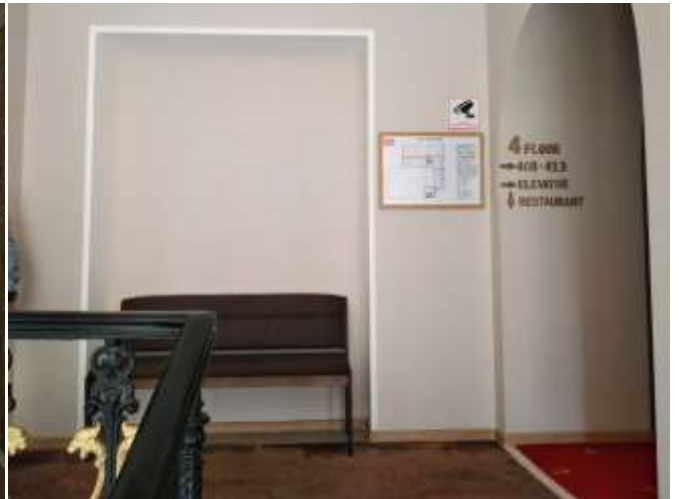
Фотография 3.23. Внутренние помещения



Фотография 3.24. Внутренние помещения



Фотография 3.25. Внутренние помещения



Фотография 3.26. Внутренние помещения



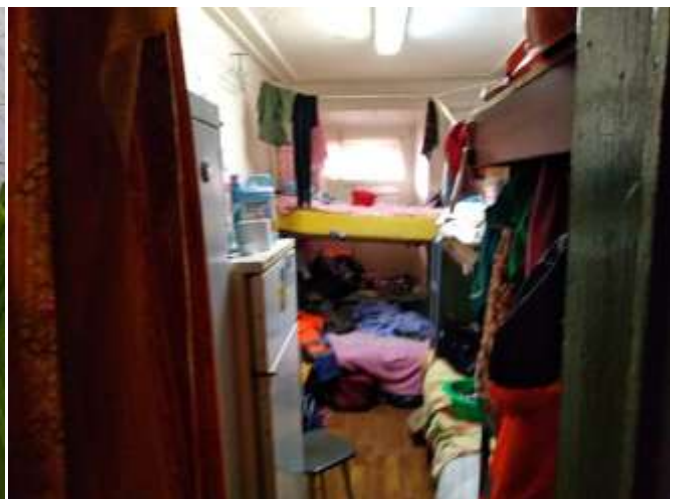
Фотография 3.27. Внутренние помещения



Фотография 3.28. Внутренние помещения



Фотография 3.29. Внутренние помещения



Фотография 3.30. Внутренние помещения

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

4.1.1. Макроэкономические факторы, влияющие на рыночные тенденции¹⁰

Определяя макроэкономические факторы как **внешние факторы**, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- **политические** (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т. д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- **экономические** (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли – подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния – курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- **социальные** (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

4.1.2. Анализ политической ситуации¹¹

Внутренняя политика

К середине 2025 года отчетливо прослеживается тенденция к дальнейшему укреплению вертикали власти. Это проявляется в нескольких ключевых аспектах:

- Законодательные инициативы: в течение года был принят ряд законов, направленных на (укажите конкретные примеры, например, регулирование деятельности НКО, ужесточение ответственности за «фейки», расширение полномочий силовых структур). Критики отмечают ограничение свободы слова и возможностей для оппозиционной деятельности, сторонники же говорят о необходимости защиты национальных интересов и борьбы с дезинформацией.
- Региональная политика: Москва усиливает контроль над регионами, выделяя средства на реализацию федеральных программ и назначая лояльных губернаторов. Местные инициативы, не совпадающие с федеральной линией, сталкиваются с трудностями в финансировании и реализации.
- Общественные настроения: По данным социологических опросов, уровень поддержки действующей власти остается высоким. Однако, наблюдается рост обеспокоенности среди населения по поводу экономических проблем, инфляции и социальной несправедливости.
- Электоральный процесс: Подготовка проходит под знаком усиленного контроля над электоральным процессом. Оппозиционные кандидаты сталкиваются с трудностями при регистрации и проведении предвыборной кампании.

Внешняя политика

По словам главы МИД РФ, Европа утратила способность к осмысленному диалогу, который ранее помогал избегать масштабных конфликтов. Лавров подчеркнул, что у России были союзники как в Первую мировую, так и во Вторую мировую войну. Сейчас у страны нет союзников на поле боя. По словам Лаврова, Россия

¹⁰ Анализ, выполненный Оценщиком на основе открытых информационных источников.

¹¹ Источники:

<https://www.mk.ru/economics/2025/07/28/ekonomist-afoncev-u-nas-ne-spad-a-zamedlenie-tempov-rosta.html>;
<https://www.finam.ru/publications/item/strategiya-na-3-kvartal-v-fokuse--geopolitika-i-tarify-20250704-1119/>; <https://moika78.ru/news/2025-07-28/1172098-rossiya-voyuet-odna-protiv-zapada-lavrov-o-politicheskoy-situacii/>; <https://smart-lab.ru/blog/1173668.php>; <https://smart-lab.ru/company/nornickel/blog/1176623.php>

продолжает настаивать на своих законных требованиях, включая обеспечение безопасности, отказ от расширения НАТО и защиту русскоязычного населения на Украине.

В Брюсселе накануне после длительных дискуссий и проволочек был утвержден 18-й пакет антироссийских санкций. Основной его удар, по недоброй традиции, пришелся на финансовый и нефтяной секторы. ЕС отключил от платежной инфраструктуры еще 22 российских банка, наложил запрет на работу со 105 танкерами «теневое» флота, заблокировал торговлю нефтепродуктами из России и снизил потолок цен на отечественную нефть до \$47,6 за баррель. Общее же число санкций против нашей страны, введенных с 2014 года, уже превысило 30 тыс., посчитал портал Castellum.

Конфликт на Украине. Пошел четвертый год конфликта на Украине, в этом году была впервые проведена встреча представителей от двух государств, по урегулированию конфликта, как и ожидалось требования стран друг к другу оказались противоположными для каждой стороны, договориться не удалось, единственное в чем есть прогресс — это договоренность в обмене военнопленных и тел военнослужащих. В целом пока не видно даже примерной даты завершения конфликта.

Россия экспортирует больше цветных металлов в Китай. Российские металлурги переориентировали сбыт с западных рынков и увеличили поставки в Китай. За январь–май 2025 года поставки алюминия в КНР выросли на 56%, меди — на 66%, никеля — более чем вдвое. Тем временем в самом Китае ученые создали никелевый сверхпроводник, работающий при нормальном атмосферном давлении. Новая разработка может сделать МРТ дешевле и ускорить развитие новых энергоэффективных технологий.

К концу II квартала 2025 года геополитические риски вновь усилились, в частности, это касается ситуации на Ближнем Востоке, военной операции Израиля против ракетно-ядерной инфраструктуры и военного руководства Ирана. Это вызвало повышение цен на нефть и золото из-за роста геополитической премии в цене, а также удорожание стоимости фрахта и страхования для судов в Персидском заливе.

Влияние внешней политики на экономику. Во II квартале 2025 года после первого шока произошла некоторая адаптация глобальной экономики и рынков к новым тарифам США, оценки риска экономического кризиса несколько снизились. Это во многом объясняется отсрочкой вступления в силу наиболее жестких решений. Однако с 4 июня Д. Трамп увеличил тарифы на сталь и алюминий вдвое — до 50%. 12 июня он заявил, что может повысить пошлины на импортные автомобили (установленные им в начале апреля на уровне 25%) «в не столь отдаленном будущем». 9 июля истекает 90-дневная отсрочка «зеркальных» тарифов сверх минимального базового тарифа 10%, введенных Д. Трампом 2 апреля для 75 стран, в том числе отсрочка для стран ЕС. Вместо первоначально установленной Трампом пошлины в 20% для ЕС, он позже объявил повышение до 50% с 1 июня, однако затем согласился дать отсрочку до общего дедлайна (9 июля) для достижения соглашения по таможенным пошлинам. Пока США достигли торгового соглашения только с Великобританией. В конце июня Д. Трамп заявил, что США подписали соглашение с Китаем (не раскрывая дополнительных подробностей), и что вскоре может быть заключено отдельное торговое соглашение с Индией. Представитель Белого дома пояснил, что США и Китай договорились об уточнении рамочных соглашений, достигнутых в Женеве и Лондоне, в том числе о том, как ускорить поставки редкоземельных металлов в США. Китай подтвердил заключение соглашения, упомянув, что США в свою очередь отменяют ряд ограничительных мер, принятых против Китая. Одновременное увеличение торговых барьеров и вынужденное изменение цепочек поставок в пользу менее эффективных могут затруднять движение инфляции к целям центробанков, однако краткосрочные и долгосрочные эффекты могут различаться. Большинство прогнозов мировой экономики предполагают ощутимое замедление темпов ее роста в 2025-26 гг., но не рецессию. Однако в том случае, если тарифы не вернуться к блокирующим торговлю максимумам начала апреля, то вероятность рецессии возрастет.

Выводы:

- Отношения с Западом: Отношения с западными странами остаются напряженными. Санкции продолжают действовать, дипломатические контакты ограничены. Россия обвиняет Запад в русофобии и вмешательстве во внутренние дела, Запад обвиняет Россию в агрессии и нарушении международного права.
- Сотрудничество с Китаем: Стратегическое партнёрство между Россией и Китаем продолжает укрепляться.
- Конфликты: Конфликт с Украиной остаётся на прежнем уровне. Отсутствует видимый итог.

4.1.3. О текущей ценовой ситуации в Российской экономике¹²

Потребительская инфляция с 2 по 8 декабря

1. За неделю с 2 по 8 декабря 2025 года инфляция составила 0,05% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров умеренные темпы роста цен (0,07% н/н). Цены на плодоовощную продукцию снизились на -0,1% н/н. Подешевели помидоры (-3,8% н/н), снизились темпы роста цен на картофель (до 0,3% н/н), огурцы (до 3,1%), овощи «борщевого набора», яблоки, а также снизились цены на бананы (-0,2%). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,1% н/н. Продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,1% н/н) и на сахар (-0,7 % н/н). Снизились цены на мясо птицы (-0,1% н/н), ускорилось удешевление свинины (до -0,4% н/н). Темпы роста цен на говядину сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н). Цены на баранину, яйца, макароны и крупы не изменились (0,0% н/н).
3. В сегменте непродовольственных товаров за неделю с 2 по 8 декабря цены снизились на -0,01% н/н. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,4% н/н), а также одежду (-0,1% н/н). Темпы роста цен на легковые автомобили составили 0,11% н/н: цены на отечественные автомобили сохранились на уровне прошлой недели (0,0% н/н), на иномарки – изменились на 0,19% н/н. Подешевели строительные материалы (-0,15% н/н). На бензин снижение цен продолжилось (-0,18% н/н), замедлился рост цен на дизельное топливо (до 0,1% н/н).
4. В сегменте наблюдаемых услуг темпы роста цен снизились до 0,13% н/н. Темпы роста цен на услуги гостиниц сохранились на уровне прошлой недели (0,1% н/н), замедлился рост цен на услуги санаториев (до 0,3% н/н). Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,4% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой – на уровне прошлой недели (0,1% н/н).

Мировые рынки

1. В период со 2 по 8 декабря на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,1% (+1,0% недель ранее). В годовом выражении в декабре продовольственные товары подорожали на 1,2% г/г.

На рассматриваемой неделе после роста на прошлой неделе подешевели кукуруза (-1,4%), соевые бобы (-2,8%), соевое (-2,8%) и пальмовое (-0,8%) масла. Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-1,1%) и во Франции (-0,8%), белого сахара (-1,6%) и сахара-сырца (-1,1%). Вторую неделю подряд сохраняется рост мировых цен на говядину (+1,7%) и свинину (+2,2%).

2. На мировом рынке удобрений цены снизились на 2,7% (-1,6% на прошлой неделе) ввиду удешевления смешанных (-4,5%) и азотных (-0,8%) удобрений. В годовом выражении в декабре удобрения подорожали на 9,4% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -1,2% до +0,7% (от +1,0% до +2,3% недель ранее). После роста на прошлой неделе подешевели железная руда (-0,9%) и металлопрокат (-1,2%), в то время как цены на металлолом (+0,7%) и арматуру (+0,7%) продолжили расти. В годовом выражении в декабре средняя стоимость черных металлов увеличилась на 0,5% г/г.

4. На мировом рынке цветных металлов цены выросли на 1,7% (+2,3% недель ранее) в связи с удорожанием алюминия (+0,9%), меди (+3,9%) и никеля (+0,2%). В годовом выражении в декабре цены на цветные металлы увеличились на 10,9% г/г.

Таблица 4.1. О потребительской инфляции (Росстат)

	2025 год на 8 дек					2024 год	
	г/г	с начала месяца	2 - 8 дек	25 ноя - 1 дек	с начала года	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Индекс потребительских цен	6,34	0,06	0,05	0,04	5,31	0,42	1,32

¹²

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/fe7cf2ca15acddf423c480dc15381fad/O_tekuchey_tsenovoy_situatsii_10_dekabrya_2025_goda.pdf

	2025 год на 8 дек						2024 год
	г/г	с начала месяца	2 - 8 дек	25 ноя - 1 дек	с начала года	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
Продовольственные товары	6,89	0,08	0,07	0,06	4,87	0,69	2,60
- без плодоовощной продукции	8,50	0,08	0,08	0,00	7,18	0,29	1,67
- плодоовощная продукция	-4,18	0,04	-0,07	0,77	-10,16	4,00	9,09
Непродовольственные товары	3,23	-0,02	-0,01	-0,03	2,62	0,16	0,81
- без бензина	1,90	0,01	0,01	0,00	1,37	0,32	0,72
- бензин автомобильный	12,12	-0,22	-0,18	-0,26	11,02	-0,85	1,35
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	12,19	0,15	0,13	0,14	12,00	0,41	0,36

4.1.4. О текущей ситуации в Российской экономике на май 2026 года¹³

Потребительская инфляция в апреле 2026 года

1. В апреле 2026 года, по данным Росстата, на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,14% м/м (март 2026 года: 0,60% м/м), с поправкой на сезонность замедление до 0,22% м/м SA.
2. В сегменте продовольственных товаров в апреле цены снизились на -0,20% м/м, с поправкой на сезонность – на -0,21% м/м SA. Плодоовощная продукция подешевела на -2,95% м/м, на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,22% м/м. Возобновилось удешевление муки пшеничной (-0,4% м/м), яиц (-0,3% м/м), продолжилось снижение цен на мясо птицы (-0,1% м/м), масло сливочное (-0,9% м/м), сыр (-0,4% м/м), рис (-0,2% м/м). Ускорилось снижение цен на молочную продукцию (до -0,4% м/м).
3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,26% м/м, с поправкой на сезонность – также до 0,26% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,17% м/м. Ускорилось снижение цен на электротовары и другие бытовые приборы (до -0,7% м/м), подешевели телерадиотовары (-1,2% м/м) и средства связи (-0,9% м/м), а также бытовая химия (-0,1% м/м). Замедлился рост цен на легковые автомобили (до 0,2% м/м), в том числе на отечественные автомобили и подержанные иномарки (до 0,1% м/м), на новые импортные автомобили цены изменились на 0,3% м/м. На бензин в апреле рост цен замедлился до 0,6% м/м, на дизельное топливо цены изменились на 0,5% м/м.
4. В секторе услуг в апреле темпы роста цен снизились до 0,5% м/м, с поправкой на сезонность – до 0,7% м/м SA. Снизились цены на услуги зарубежного туризма (-3,9% м/м), цены на поездку на отдых на Черноморское побережье России (-1,1% м/м), замедлилось удорожание экскурсионных услуг (до 1,1% м/м).

Потребительская инфляция с 5 по 12 мая

5. За период с 5 по 12 мая 2026 года инфляция составила 0,07% н/н.
6. В сегменте продовольственных товаров цены снизились (-0,28% н/н). Плодоовощная продукция подешевела на -3,3% н/н при ускорении снижения цен на огурцы (до -11,8% н/н) и помидоры (-10,7% н/н), а также бананы (-2,0% н/н). Снизились цены на картофель (-0,3% н/н) и яблоки (-0,1% н/н). На остальные продукты питания цены изменились на 0,01% н/н. Продолжилось удешевление масла сливочного (-0,2%), яиц (-1,4% н/н), молока (-0,1% н/н), риса (-0,2%). Снизились темпы роста цен на мясо птицы (до 0,1% н/н).
7. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,10% н/н. Снизились цены на обувь (-0,2% н/н), а также электроприборы бытовые (-0,1% н/н). На легковые автомобили цены изменились на 0,2% н/н: на иномарки динамика цен составила 0,3% н/н, на отечественные авто цены не изменились. Снизились темпы роста цен на медикаменты (до 0,1% н/н). На бензин цены изменились на 0,1% н/н.
8. В сегменте наблюдаемых услуг темпы роста цен за период с 5 по 12 мая составили 0,63% н/н. Замедлился рост цен на услуги санаториев (до 0,96% н/н), на поездку в отдельные страны Юго- Восточной Азии (до 0,88% н/н), цены на услуги гостиниц снизились (-0,01% н/н). Динамика цен на бытовые услуги и на услуги по восстановлению зуба пломбой составила по 0,2% н/н.

¹³ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/287db59ab987a05b2bb2da6ab61015ae/o_tekushchey_cenovoy_situacii_15_maya_2026_goda.pdf (15.05.2026)

Мировые рынки

1. В апреле индекс продовольственных цен ФАО увеличился на 1,6% по отношению к марту и на 2,0% к аналогичному периоду 2025 г. (в марте +2,5% м/м и +1,1% г/г). Положительная динамика обусловлена ростом индексов для мяса (+1,2%), зерновых (+0,8%) и растительных масел (+5,9%). При этом индексы для молочной продукции (-1,1%) и сахара (-4,7%) сократились.

В период с 5 по 12 мая на мировых рынках продовольствия цены выросли на 0,7% (+1,4% недель ранее). В годовом выражении в мае продовольственные товары подорожали на 11,0% г/г.

В отчетный период произошло увеличение стоимости пшеницы в США (+8,3%) и во Франции (+14,8%). Продолжили расти котировки соевых бобов (+1,3%), в то время как стоимость говядины (-4,2%) и свинины (-2,0%) сохранила отрицательную динамику. После удорожания на прошлой неделе подешевели кукуруза (-0,3%), белый сахар (-2,3%), сахар-сырец (-2,3%), а также соевое (-2,0%) и пальмовое (-2,7%) масла.

2. На мировом рынке удобрений цены снизились на 0,8% (-5,2% на прошлой неделе) на фоне сокращения стоимости азотных удобрений (-5,2%) и роста мировых цен на смешанные удобрения (+3,5%). В годовом выражении в мае стоимость удобрений увеличилась на 17,9% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,9% (+1,5% на прошлой неделе) в связи с удорожанием железной руды (+2,3%), металлолома (+0,2%) и металлопроката (+1,7%). Стоимость арматуры (-0,8%) уменьшилась после роста недель ранее. В годовом выражении в мае котировки на черные металлы увеличились на 13,7% г/г.

4. На мировом рынке цветных металлов средняя цена выросла на 1,1%, (-0,5% недель ранее) вследствие увеличения стоимости меди (+7,1%). Продолжили снижаться мировые цены на никель (-3,7%), стоимость алюминия стабилизировалась. В годовом выражении в мае рассматриваемые металлы подорожали на 36,1% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АПРЕЛЕ 2026 ГОДА (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	апр.26	мар.26	фев.26	январ.26	дек.25	2025	2024	2023
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,58	5,86	5,91	6,00	5,59	5,59	9,52	7,42
в % к предыдущему месяцу	0,14	0,60	0,73	1,62	0,32	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,22	0,52	0,55	1,24	0,23	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,02	4,97	5,43	5,88	5,24	5,24	11,05	8,16
в % к предыдущему месяцу	-0,20	0,38	0,84	1,95	0,43	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,21	0,24	0,37	1,13	-0,27	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,88	3,54	3,20	3,18	2,99	2,99	6,12	5,96
в % к предыдущему месяцу	0,26	0,47	0,28	0,61	0,34	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,26	0,44	0,30	0,65	0,39	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,90	9,96	9,89	9,58	9,30	9,30	11,52	8,33
в % к предыдущему месяцу	0,47	1,07	1,10	2,33	0,15	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,74	0,97	1,08	2,08	0,75	-	-	-

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 5 ПО 12 МАЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 12 мая				2025 год
	а/з	5 - 12 мая	28 апр - 4 мая	апрель (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	5,47*	0,07	-0,02	0,14	0,43
Продовольственные товары	3,45	-0,28	-0,30	-0,20	0,26
- без плодоовощной продукции	5,33	0,01	-0,07	0,22	0,60
- плодоовощная продукция	-10,38	-3,34	-2,66	-2,95	-1,96
Непродовольственные товары	4,05	0,10	0,01	0,26	-0,13
- без бензина	2,78	0,11	0,00	0,20	-0,19
- бензин автомобильный	12,32	0,07	0,10	0,61	0,29
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	12,92	0,63	0,50	0,37	1,41
		5 - 12 мая	28 апр - 4 мая	апрель (м/м)	май (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары					
Мясо и птица					
Баранина		1,76	0,00	0,69	0,74
Говядина		0,16	0,16	0,91	0,69
Куры		0,14	0,45	-0,11	3,95
Свинина		0,01	-0,29	0,89	1,63
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука					
Пшеница		0,16	0,03	0,53	-0,09
Крупа гречневая		0,15	0,39	1,12	-1,08
Хлеб		0,08	0,05	0,31	0,83
Мука		0,05	0,13	-0,36	0,31
Рис		-0,15	-0,42	-0,24	-0,70
Прочие продовольственные товары					
Рыба		0,46	0,24	1,46	1,34
Сахар		0,37	0,27	2,91	0,07
Вермишель		0,32	0,09	0,68	-0,77
Чай		0,20	0,09	0,48	-0,07
Соль		0,16	-0,17	0,80	0,59
Кефир		0,12	0,06	-0,16	-
Масло подсолнечное		0,10	0,07	0,89	-0,16
Молоко		-0,06	-0,03	-0,53	0,12
Масло сливочное		-0,16	-0,11	-0,90	-0,79
Яйца		-1,36	-1,00	-0,27	-6,00
Детское питание					
Консервы фруктово-ягодные		0,41	0,56	0,62	-0,65
Консервы мясные		0,11	-0,22	0,99	-0,93
Смеси сухие молочные		0,09	-0,03	0,38	0,55
Консервы овощные		-0,09	0,07	0,42	0,61
Фруктово-овощная продукция					
Калюста		3,15	2,84	4,55	11,95
Лук		1,41	1,25	-1,48	14,19
Морковь		0,67	0,97	3,33	18,07
Яблоки		-0,09	-0,14	0,25	4,38
Картофель		-0,26	0,02	1,01	7,83
Томаты		-10,69	-7,50	-3,13	-21,14
Огурцы		-11,75	-11,63	-14,70	-31,30
Отдельные непродовольственные товары					
Автомобиль иностранный		0,30	0,02	0,27	0,28
Строительные материалы		0,19	0,07	0,29	0,15
Бензин		0,07	0,10	0,61	0,29
Медикаменты		0,06	0,23	0,75	0,74
Автомобиль отечественный		0,00	0,00	0,13	0,22
Отдельные услуги					
Туристические		6,11	4,49	-0,19	10,66
Бытовые		0,16	0,22	0,92	0,86
Регулируемые		-0,02	0,02	0,12	0,20

* Инфляция год к году уточнена с учетом выхода 15 мая отчетных данных Росстата за апрель (на 4 мая – 5,51%).

Выводы:

В апреле 2026 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,14% м/м.

В секторе продовольственных товаров цены снизились (-0,20% м/м), в том числе на плодоовощную продукцию – на -2,95% м/м, на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,22% м/м при удешевлении молочной продукции, муки пшеничной и яиц. В сегменте непродовольственных товаров темпы

роста цен снизились до 0,26% м/м при замедлении роста цен на бензин и удешевлении электротоваров, в секторе услуг – до 0,47% м/м.

За период с 5 по 12 мая 2026 года (8 дней) на потребительском рынке инфляция составила 0,07% н/н.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились на -0,28% н/н. Плодоовощная продукция подешевела на -3,34% н/н при удешевлении огурцов (-11,75%) и томатов (-10,69%), на остальные продукты питания околонулевая динамика цен (0,01% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,10% н/н, в секторе наблюдаемых услуг¹⁴ – на 0,63% н/н.

4.1.5. Социально-экономическое положение Москвы на 1 марта 2026 г. ¹⁵

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

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2025 года – февраль 2026 года составила 7 375,0 тыс. человек, в их числе 7 304,9 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике, и 70,1 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу февраля 2026 г. составила 17 597 человека, из них 12 313 человек имели статус безработного, из них 10 053 человека получали пособие по безработице. На конец февраля 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу февраля 2026 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,22 человека. Индекс промышленного производства в январе-феврале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,6%.

В январе-феврале 2026 г. по сравнению с январем-февралем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 103,4%, непродовольственные товары – 101,8%, услуги – 109,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в феврале 2026 г. составила 8 991,46 рубль в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с январем 2026 г. на 0,5%, с декабрем 2025 г. увеличилась на 2,8%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2026 год Постановлением Правительства Москвы от 11 ноября 2025 г. № 2665-ПП, составила в расчёте на душу населения – 25 342 рублей, для трудоспособного населения – 28 940 рубля, для пенсионеров – 18 971 рублей, для детей – 21 903 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2026 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2026 г. в размере 39 730 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе 2026 г., по оперативным данным, составила 187 644,3 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2025 г. на 21,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2026 г. составила 116,1% к уровню января 2025 г.

На 1 января 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата, составило 602,0 тыс., из них 591,1 тыс. юридических лиц, 368,7 тыс. индивидуальных предпринимателей

В феврале 2026 года зарегистрировано 4,4 тыс. организаций (в феврале 2025г. – 5,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,5 тыс. (в феврале 2025 г. – 4,9 тыс. организаций).

В январе-декабре 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 7 944,3 млрд рублей (11,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 533,0 млрд рублей, 4,5 тыс. организаций – убыток на сумму 3 588,7 млрд рублей).

¹⁴ Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

¹⁵ <https://mtuf.ru/upload/iblock/0b6/0b6894e634e9caddb16cf0658b36956ab.pdf>

На конец января 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 116 529,9 млрд рублей, из неё просроченная – 2 829,9 млрд рублей или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец января 2025 г. – 2,2%, на конец декабря 2025 г. – 2,7%).

Кредиторская задолженность на конец января 2026 г. составила 56 200,9 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 688,5 млрд рублей или 4,8% от общей суммы задолженности (на конец января 2025 г. – 4,2%, на конец декабря 2025 г. 5,4%).

Дебиторская задолженность на конец января 2026 г. составила 51 464,2 млрд рублей, из неё просроченная – 3 310,8 млрд рублей или 6,4% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец января 2025 г. – 5,4%, на конец декабря 2025 г. – 6,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец февраля 2026 г. составила 26 484 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 16 458 тыс. рублей (на 38,3%).

На конец февраля 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

По данным Мосстата

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

4.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земель, а именно земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сел т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
- особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Оцениваемый земельный участок имеет категорию – «Земли населенных пунктов».

В соответствии с "Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", для всех земельных участков в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков, представленные в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных с/х культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подростка деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: <ul style="list-style-type: none"> - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.7	2.0
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.1
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	2.3
Передвижное жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6	2.7
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10	3.0
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)	3.4
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	3.8
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	3.10
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.9	4.0
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игровых зонах также допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5	5.0
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений	5.5
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9	6.0

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории	6.1
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стеклянных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	6.3
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5	7.0
Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов); размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)	7.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	7.3
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок, обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности	7.4
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий	8.0
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений, или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)	9.0
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Историческая	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Лесная	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.5	10.0
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	10.2
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10.3
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений), судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	12.0
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	12.1
Специальная	Размещение скотомогильников, захоронение отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных	12.2
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2

Источник: Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Согласно документации, оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного пользования: размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между

организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0). Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков - «Деловое управление» (код 4.1).

4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит нежилое здание

Ниже приводится классификация объектов офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, принятая на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание от 01.01.2026 г. и представлена далее.

Таблица 4.3. Классификация объектов офисно-торговой недвижимости

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 так же 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, особенные 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

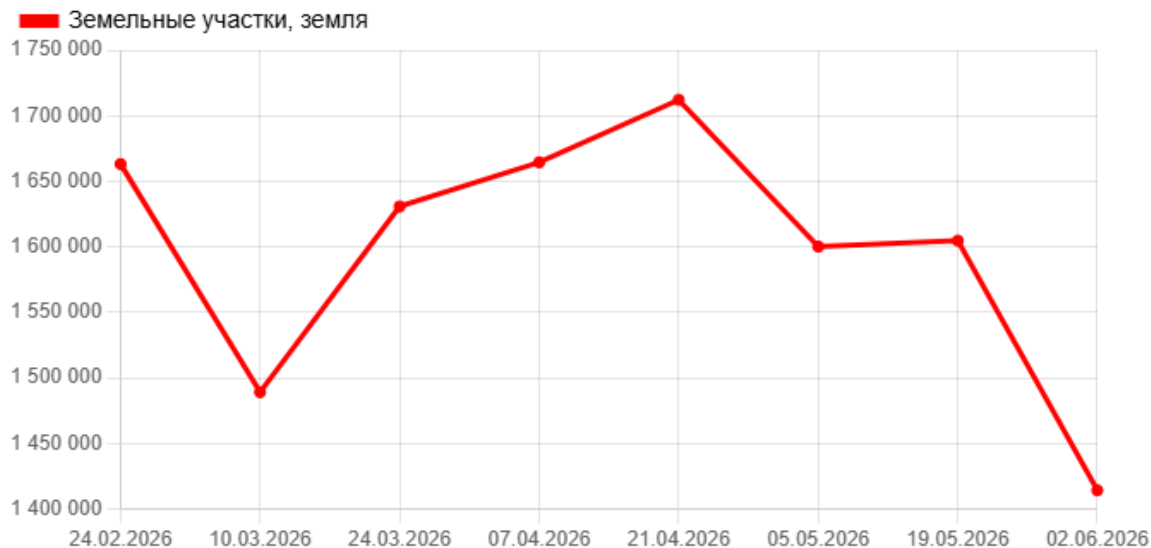
Вывод:

На основании предоставленных Заказчиком данных, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам коммерческой недвижимости и представляет собой **офисный особняк**, согласно классификации, представленной выше.

4.3. Анализа рынка Объекта оценки

4.3.1. Анализ земельного фонда Москвы на 02.06.2026 г.¹⁶

Рассчитываем по параметрам: Москва. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Земельные участки, земля (сотка)	1 414 379 руб.	- 248 819 руб. За сотку	66 000 ... 120 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Изменение
02 июн. 2026	1414379.4	-13.46%
19 мая 2026	1604772.2	+0.28%
05 мая 2026	1600217.5	-6.99%
21 апр. 2026	1712133.5	+2.78%
07 апр. 2026	1664503.4	+2.02%
24 мар. 2026	1630814.5	+8.68%
10 мар. 2026	1489241.6	-11.68%
24 фев. 2026	1663198.4	

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

4.3.2. Анализ рынка офисной недвижимости Москвы за 1 квартал 2026 года¹⁷

По итогам I кв. 2026 г. наблюдается постепенная стабилизация доли свободных офисных помещений в связи с завершением строительства новых объектов, ввод которых ожидался еще в 2025 г. Незначительный рост запрашиваемых ставок аренды продолжился, но с меньшими темпами, чем в прошлых кварталах.

¹⁶ Источник <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

¹⁷ Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/936/NF_GROUP_Офисная_недвижимость_Москвы_Итоги_I_квартала_2026.pdf?

Предложение

Совокупный объем построенных офисных площадей на рынке недвижимости Москвы по итогам I кв. 2026 г. составил 19,6 млн м², из них 549 тыс. м² относится к классу Прайм, 6,3 млн – к классу А, а 12,8 млн – к классу В.

За квартал разрешение на ввод в эксплуатацию получили 3 объекта совокупной полезной площадью 116,6 тыс. м², что в разы превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда было введено лишь 4,7 тыс. м².

Около 81% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в I кв. 2026 г., относятся к классу А, 19% – к классу В. Крупнейший новый объект – STONE Савеловская (68,3 тыс. м²), составивший 59% от общего показателя квартального ввода.

Основные выводы

- С конца 2025 г. доля вакантных помещений в классе А осталась неизменной на уровне 8,4%, в классе В снизилась на 0,4 п.п. до 4,5%.
- В I кв. 2026 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 3 объекта совокупной полезной площадью 116,6 тыс. м². Новые объекты класса А – STONE Савеловская (68,3 тыс. м²), Лейкс (25,6 тыс. м²), класса В - Деловой Дуэт (22,7 тыс. м²).
- Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: по сравнению с концом 2025 г. в классе А показатель вырос на 4,5%, до 34,3 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 6,4%, до 26,3 тыс. руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

Основные показатели. Динамика*

		2025	I кв. 2026
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		19 452	19 568
в том числе:	Класс Прайм	549	549
	Класс А	6 161	6 255
	Класс В	12 742	12 764
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		704,1	116,6
в том числе:	Класс Прайм	10,9	0
	Класс А	665	93,9
	Класс В	28,2	22,7
Доля свободных площадей, %	Класс Прайм	6,1	6,4
	Класс А	8,4	8,4
	Класс В	4,8	4,5
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс Прайм	71 750	72 592
	Класс А	32 829	34 291
	Класс В	24 739	26 320
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м ² /год**	Класс А	40 957	41 729
	Класс В	27 006	28 222
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Класс Прайм	13 000	13 000
	Класс А	10 000	11 500
	Класс В	6 000	6 500

* По сравнению с IV кв. 2025 г, если не указано иного.

** Без учета операционных расходов и НДС (22%).

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

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Остальной объем распределен почти в равных долях между бизнес-центрами Лейкс (25,6 тыс. м²) и Деловой Дуэт (22,7 тыс. м²). Несмотря на прогнозируемый в 2026 г. рекордно высокий ввод площадей (1,1 млн м²), сопоставимый с показателем 2007 г., сохраняется вероятность переноса около трети от этого объема на 2027 г. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (70%), в формате аренды – 18%, 12% прогнозируемого объема составят проекты БТС (здания, построенные для конкретного пользователя).

Объем построенных офисных площадей, Москва, тыс. кв. м



Источник: NF GROUP, Аналитика и исследования, 2026

Карта ключевых проектов 2026 г.



Источник: NF GROUP, Аналитика и исследования, 2026

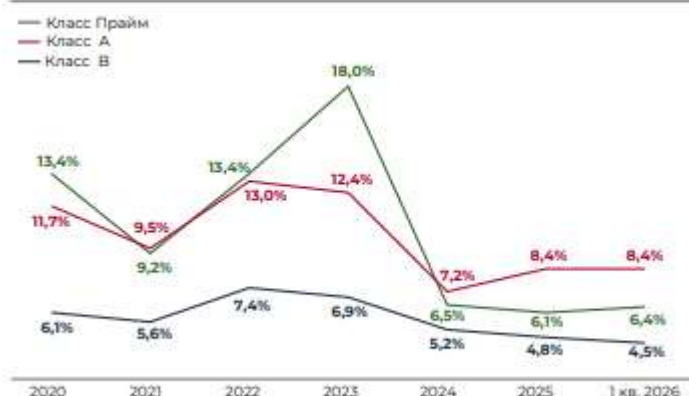
Вакантность

В соответствии с трендом последних трех лет, вакантность офисных помещений продолжила снижаться. Появление существенного объема новых офисных площадей (на уровне отдельных годовых показателей) не привело к значительному росту доли свободных помещений: в спекулятивный рынок вышло только 36%

нового объема, остальные площади были арендованы или куплены до ввода. За прошедший квартал общая вакантность построенных офисных помещений, реализуемых в аренду и в продажу, незначительно выросла на 0,2 п.п., до 5,8%. Показатель остается на рекордно низком уровне, сопоставимым с историческим минимумом доли свободных помещений в 2007 г. (4,5%). По сравнению с IV кв. 2025 г. в классе А вакантность осталась на прежнем уровне - 8,4%, в классе В произошло снижение на 0,4 п.п. до 4,5%.

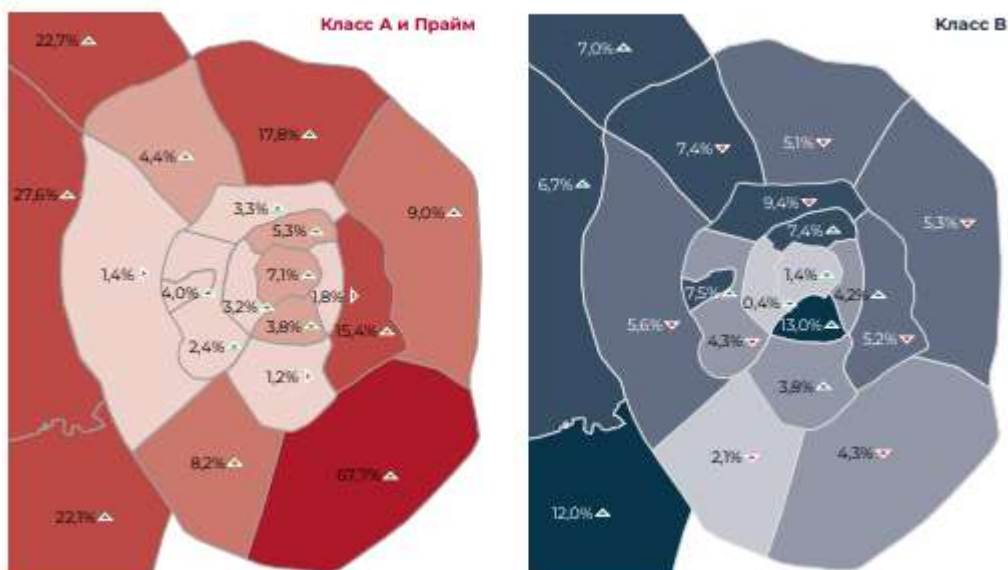
Свободные площади сохраняются в ограниченном количестве и в объектах класса Прайм, а доля вакантных помещений составляет 6,4%, увеличившись на 0,3 п.п. за I кв. 2026 г. Всего на рынке остаются свободными для аренды и покупки около 35,3 тыс. м2 построенных офисных площадей в премиальных объектах, 523 тыс. м2 в офисах класса А и около 570 тыс. м2 – класса В.

Динамика вакантности офисов по классам. Москва



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей на аренду в построенных объектах



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

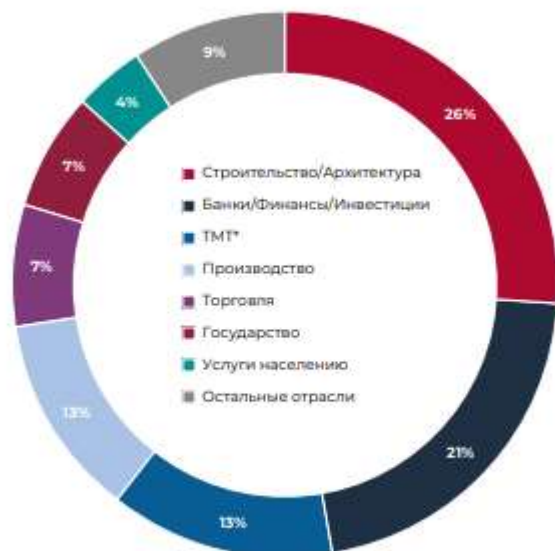
Общий объем сделок за I кв. 2026 г. составил 162 тыс. м2, из которых 121,5 тыс. м2 пришлось на сделки продажи, а 40,5 тыс. м2 – на сделки аренды. В соответствии с трендом последних лет, в структуре спроса (общего объема арендованных и купленных площадей) преобладают сделки продажи: их доля в структуре спроса составляет 75%, причем совокупная площадь сделок продаж первичного рынка составила 103 тыс. м2 (85% общего объема сделок продаж).

Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 239 м2, что ниже показателя I кв. 2025 г. на 309 м2. Результатом снижения показателей в годовом выражении стал эффект высокой базы аналогичного периода предыдущего года, когда было зафиксировано несколько крупных сделок аренды более 5 тыс. м2 .

Средний размер сделки продажи блоками (без учета продажи зданий целиком) с конца прошлого года снизился с 268 м2 до 228 м2.

В I кв. 2026 г. значительную долю спроса на аренду и покупку офисных помещений составили компании строительной отрасли (26%), компании банковского и финансового сектора (21%) на третьем месте – ТМТ-компании* (13%).

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве, I кв. 2026 г.

Офисное здание	Объем сделки, м²	Компания	Тип сделки
Лесная, 6	13 963	Велесстрой	Продажа
Omni Tower	11 820	Конфиденциально	Продажа
Wall Street	8 317	Wildberries Банк	Аренда
Авиум 	3 777	Артлайт РУС	Продажа
Европа Билдинг 	2 785	Конфиденциально	Продажа
Нежинская, ТЗА	2 582	Марс	Аренда
Геолог 	2 180	Банковский сектор	Аренда

** Здания реализованы целиком, в таблице указана арендопригодная площадь

 – Сделки компании NF Group
 Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Гибкие офисы

На конец I кв. 2026 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 14,6%, увеличившись с конца 2025 г. на 1,6 п.п. в силу открытия новых площадок и освобождения части площадей в готовых площадках. Количество вакантных рабочих мест на конец марта 2026 г. составило 7,6 тыс. шт. Средняя ставка аренды рабочего места снизилась на 2,7 п.п. с конца 2025 г. и составила 57 472 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо).

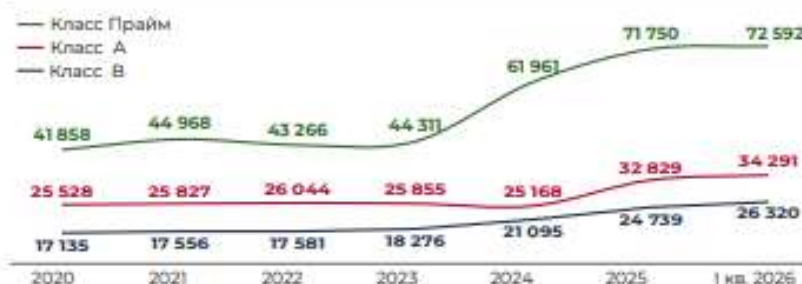
Динамика средней ставки аренды рабочего места и доли вакантных помещений гибких офисов



* Учитываются предлагаемые на конец I кв. 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.

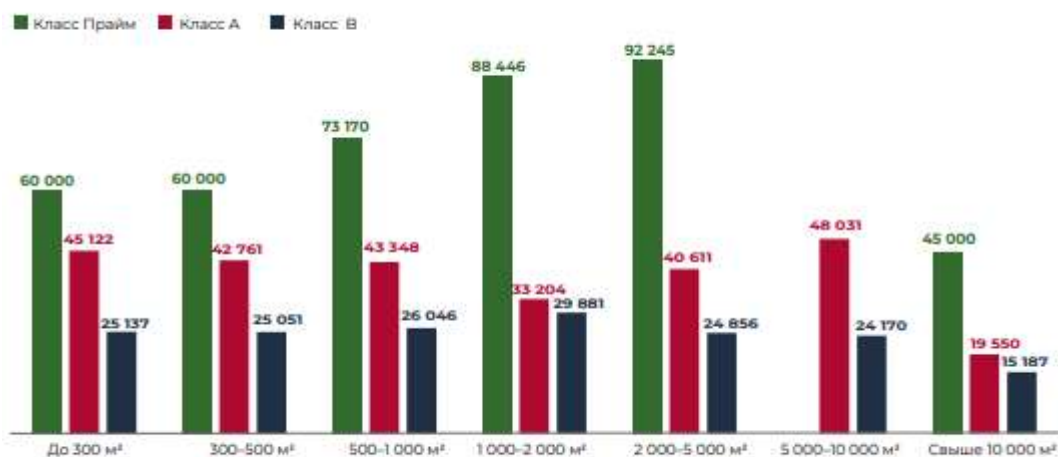
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов Прайм, А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

** В отчете приведены запрашиваемые ставки аренды, достижимые показатели могут отличаться.

Коммерческие условия

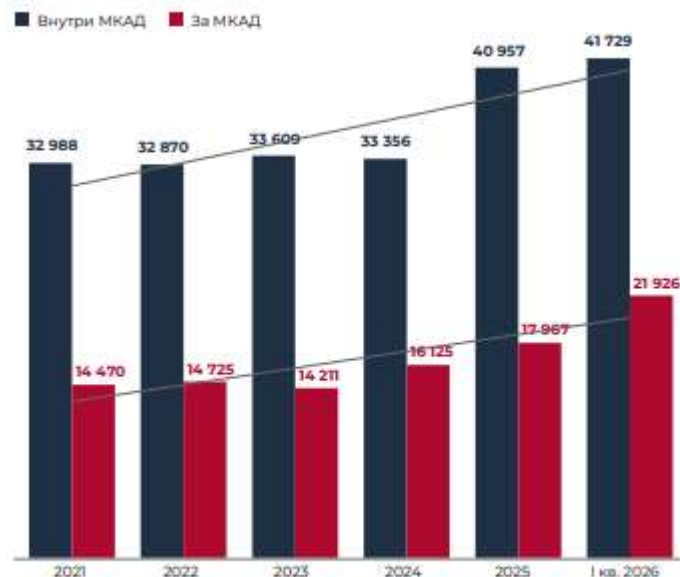
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды во всех классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 4,5% до 34 291 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 6,4% до 26 320 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС)**.

На фоне сохраняющегося дефицита качественного предложения в аренду рост показателей формируется как за счет роста запрашиваемых ставок в давно введенных объектах, так и выходом на рынок новых площадей в недавно введенных зданиях, которые предлагаются по высоким ставкам.

Тенденция роста средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжилась и в премиальных офисах: по итогам I кв. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 72 592 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 1,2% с конца 2025 г.

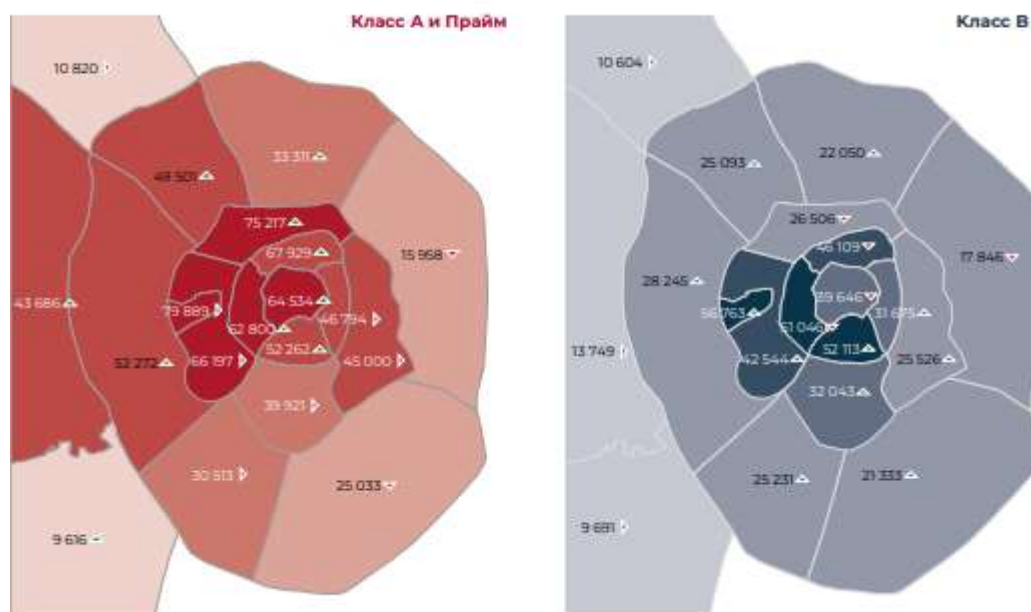
Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%.

Динамика запрашиваемых ставок аренды класса А внутри МКАД и за МКАД



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

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.

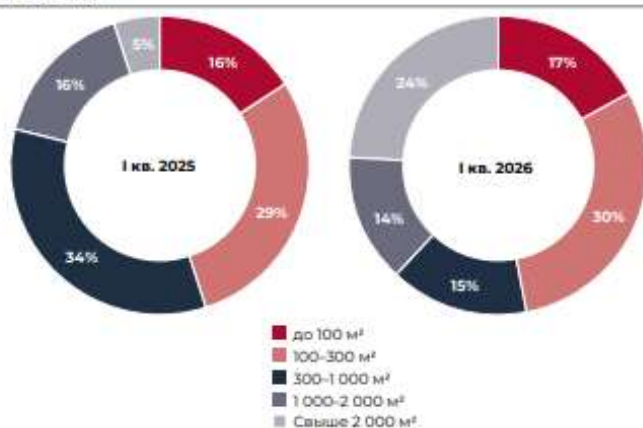
На конец I кв. 2026 г. общая витрина предложения офисов на продажу на первичном рынке (от застройщика) сформирована в 94 проектах от 48 девелоперов и составляет 1,3 млн м2. Объем предложения увеличился на 23% за квартал и более чем в 2 раза в годовом выражении.

Средневзвешенная цена предложения офисов по двум классам составляет 495,6 тыс. руб./м2 (с учетом НДС, если применимо), что выше показателя конца 2025 г. на 2%, годовой рост составил 13,5%. Тенденция умеренного темпа роста цен началась в 2025 г. и будет сохраняться на протяжении 2026 г.

С начала года продажи стартовали в 10 новых объектах, преимущественно в децентрализованных районах столицы, на которые в конце марта 2026 г. пришлось 14% от общего объема предложения. Средневзвешенная цена продажи новых проектов составила 397,7 тыс. руб./м2 (с учетом НДС, если применимо).

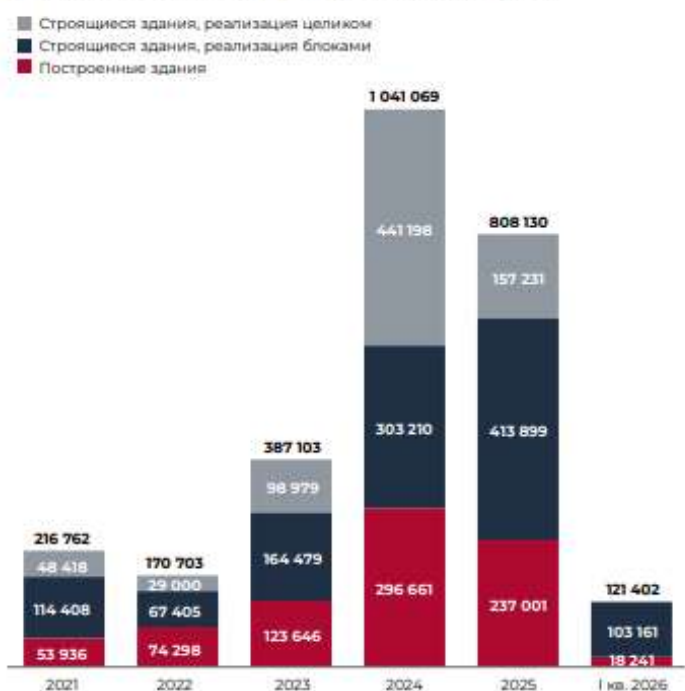
По объему сделок лидировал сегмент блоков площадью от 100 до 300 м2 (30% сделок), на втором месте – свыше 2 000 м2 (21%), что сопоставимо с результатом I кв. 2025 г.

Структура спроса по продаже блоками по размеру лота, по площади



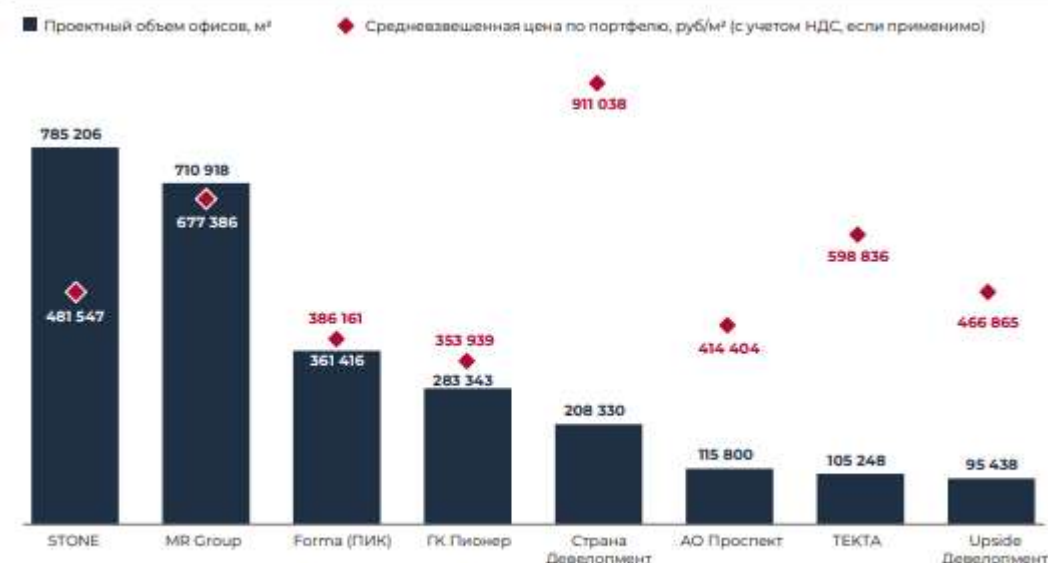
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема продаж по типу проданных офисов



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



* Данные представлены на конец марта 2026 г.
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

По количеству сделок, как и в I кв. 2025 г., основной спрос пришелся на небольшие сделки размером до 100 м2 (51%), на втором месте – блоки размером от 100 до 300 м2 (37%).

По проектному объему офисных площадей (совокупной полезной площади всех реализующихся/реализованных проектов девелопера) лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого на конец I кв. 2026 г. около 785,2 тыс. м2 офисов (17 проектов). Средневзвешенная цена предложения в портфеле девелопера составляет 481,5 тыс. руб./м2 (с учетом НДС, если применимо). Вторым по объему является MR Group, совокупный проектный объем которого составляет 710,9 тыс. м2 (9 проектов), средневзвешенная запрашиваемая цена – 677,4 тыс. руб./м2. Третьим по проектному объему офисов на продажу является девелопер Forma, совокупный проектный объем застройщика составляет 361,4 тыс. м2 (10 проектов), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 386,2 тыс. руб./м2.

Прогноз

В 2026 г. ввод новых объектов может составить около 1 млн м2, из которых 87% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК–МКАД (43%).

Значительная доля новых объектов будет представлять собой проекты на продажу (70%), 18% нового ввода - в аренду, проекты БТС составят 12% от годового ввода. Несмотря на оптимистичный прогноз, ожидается, что по итогам года будет введено лишь 60–70% от заявленного объема, а ввод оставшихся объектов будет перенесен на 2027 г.

Дальнейшее изменение вакантности будет зависеть от фактического выхода на спекулятивный рынок новых площадей. Учитывая, что в объектах, ожидаемых ко вводу в 2026 г., более половины площадей уже реализовано в аренду/продажу, вакантность до конца года будет оставаться на невысоком уровне, но с незначительным ростом. Запрашиваемые ставки аренды и цены предложения продолжают расти, но более сдержанными темпами, чем последние 2 года, и преимущественно в ключевых деловых районах.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Арен- дуемая пло- щадь, тыс. м²	Класс А		Класс В	
		Средневзве- шенная ставка аренды, руб./м²/ год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзве- шенная ставка аренды, руб./м²/год	Уровень вакантных площадей, %
Бульварное кольцо	712	64 534	71%	39 646	1,4%
Центральный деловой район					

Район	Арен- дуемая пло- щадь, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
		Среднезве- шенная ставка аренды, руб./м ² / год	Уровень вакантных площадей, %	Среднезве- шенная ставка аренды, руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %					
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	52 262	3,8%	52 113	13,0%	60 233	3,8%	42 182	5,9%
	СК Запад	577	62 800	3%	51 046	0,4%				
	СК Север	673	67 929	5,3%	46 109	7,4%				
	СК Восток	410	46 794	1,8%	31 675	4,2%				
Третье транспортное кольцо	ТТК Юг	1 295	39 921	1,2%	32 043	4,3%	61 839	3,3%	28 954	5,5%
	ТТК Запад	846	66 197	2,4%	42 544	4,3%				
	ТТК Север	1 293	75 217	3,3%	26 506	9,4%				
	ТТК Восток	1 159	45 000	15,4%	25 526	5,2%				
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 633	79 889	4,0%	56 763	7,5%				
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 302	33 311	17,8%	22 050	5,7%	24 584	10,4%	23 721	4,5%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 104	49 501	4,4%	25 093	7,4%				
	ТТК-МКАД Запад	2 471	52 272	1,4%	28 245	5,6%				
	ТТК-МКАД Юг	1 780	25 033	67,7%	25 445	3,7%				
	ТТК-МКАД Юго-Запад	754	30 513	8,2%	25 231	2,1%				
	ТТК-МКАД Восток	1 121	15 958	9,0%	17 846	5,3%				
	Итого	19 569	34 291	8,4%	26 320	4,5%				
За МКАД	Химки	271	10 820	22,7%	10 604	7,0%	21 926	23,9%	11 543	7,7%
	МКАД	698	43 686	27,6%	13 749	6,7%				
	Новая Москва	429	9 616	22%	9 691	12,0%				

* Без учета операционных расходов и НДС (22%).

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Редкий формат: в центре Москвы наблюдается дефицит офисных особняков¹⁸

До конца 2026 года в Центральном административном округе Москвы будет построено только три особняка, где можно арендовать или приобрести офисные помещения, подсчитали в девелоперской компании Rariteco совместно с Bright Rich | CORFAC International. Ввод этих объектов общей площадью 2,5 тыс. кв. м намечен на следующий год. Речь идет о проекте Quartier d'Or в Замоскворечье и двух зданиях под представительский офис в Камергерском переулке. При этом в 2025 году в центре Москвы на рынок не выйдет ни одного нового офисного особняка.

«На рынке Москвы мало примеров строительства особняков под офис с нуля. Это связано с градостроительными ограничениями и нехваткой земли для нового строительства в престижных локациях. В этих условиях девелоперы занимаются восстановлением исторических зданий, но подобные проекты являются капиталоемкими и рискованными, так как требуют определенных компетенций», — прокомментировала партнер Bright Rich | CORFAC International Сигуш Бабяян.

¹⁸ <https://www.cian.ru/blogs-redkij-format-v-tsentre-moskvy-nabljudetsja-defitsit-ofisnyh-osobnjakov-340769/> (17.05.2026)

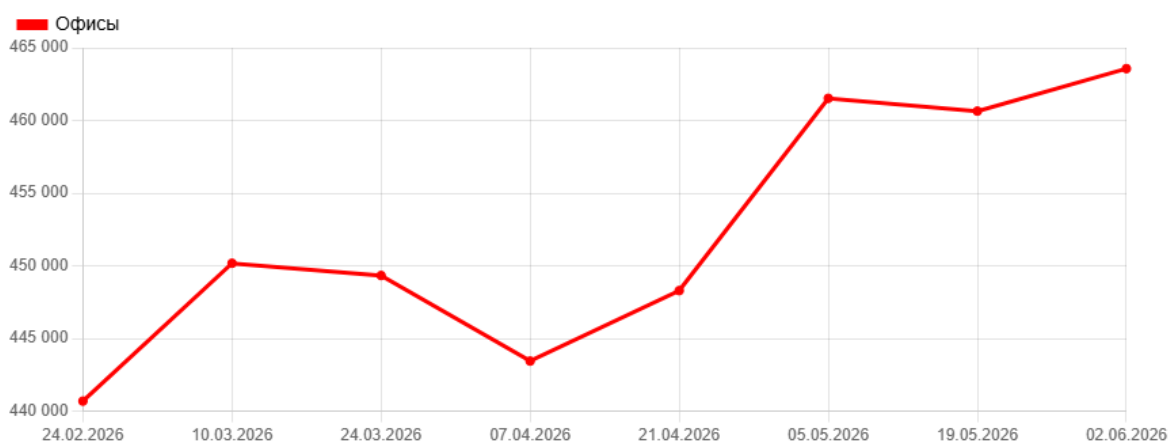
Привлекательность реновации исторических зданий снижает небольшая площадь, сложности с парковкой, высокие расходы на установку и содержание современных инженерных систем. Кроме того, планировочные решения таких объектов, как правило, не позволяют эффективно использовать офисные площади. В этих условиях у инвесторов растет интерес к новым представительским особнякам.

«Эта тенденция связана с растущим спросом на элитную недвижимость и ограниченным предложением на московском рынке. Из-за низкой девелоперской активности предложение в сегменте особняков вырастет незначительно, что повышает ценность проектов, которые находятся на стадии реализации. Новые проекты позволяют адаптировать площади под конкретное назначение и учесть личные предпочтения владельца», — отмечает директор по девелопменту компании Rariteco Екатерина Борисова.

Интерес к особнякам также связан с трендом на создание хоум-офисов. «Состоятельные россияне приобретают их не только для проживания, но и создания домашнего офиса, из которого можно вести дела и управлять бизнесом. В отличие от исторических зданий с ограничениями на перепланировку, приобретать новый объект на этапе строительства, выгоднее: будущий владелец может сэкономить до 20-30% от стоимости готового строения», — отмечает Екатерина Борисова. На конец 2024 года в Москве насчитывалось около 150 объектов под офисную и жилую функцию, большая часть которых имеет статус объектов культурного наследия.

Продажа

Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Офисы (м ²)	463 566 руб.	+ 22 869 руб. За м ²	13 261 100 ... 1 000 000 000 руб. за объект

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

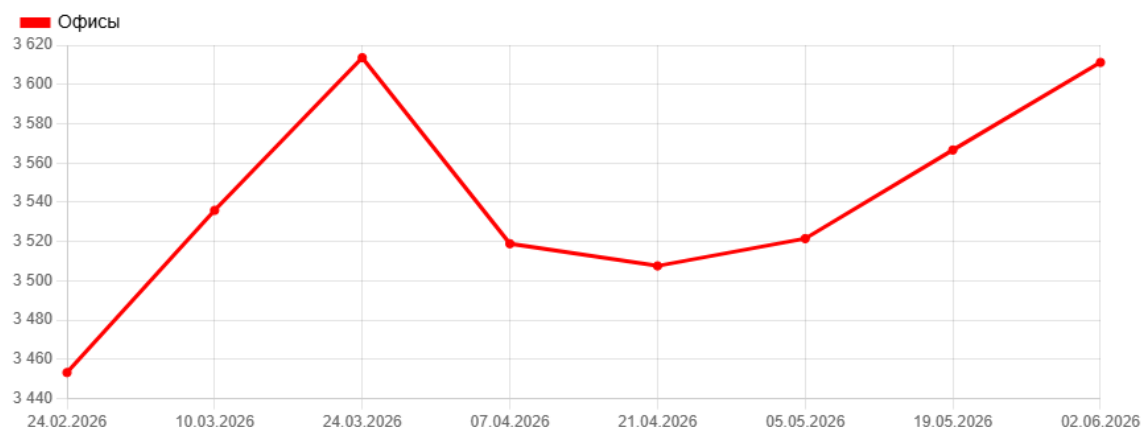
Динамика средних цен

Даты	Офисы, за м ² , руб.	Изменение
02 июн. 2026	463566.2	+0.63%
19 мая 2026	460644.3	-0.19%
05 мая 2026	461523.7	+2.87%
21 апр. 2026	448297.6	+1.08%
07 апр. 2026	443449.6	-1.33%
24 мар. 2026	449337.1	-0.19%
10 мар. 2026	450176.2	+2.11%
24 фев. 2026	440697.7	

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Аренда

Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Офисы (м ²)	3 611 руб.	+ 158 руб. За м ²	41 250 ... 4 349 600 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Офисы, за м ² , руб.	Изменение
02 июн. 2026	3611.2	+1.24%
19 мая 2026	3566.6	+1.26%
05 мая 2026	3521.5	+0.39%
21 апр. 2026	3507.6	-0.32%
07 апр. 2026	3518.9	-2.69%
24 мар. 2026	3613.6	+2.15%
10 мар. 2026	3535.9	+2.34%
24 фев. 2026	3453.3	

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Основные факторы, которые влияют на оценку помещений:

- Тип сооружения, в котором находится помещение. Важную роль в стоимости помещений играет год постройки здания (новострой или нет).
- Наличие грамотно оформленной и юридически утвержденной документации, подтверждающей право собственности и эксплуатации данного здания или постройки.
- Управление зданием и наличие в нем охраны. В случае если существующая в наличии система охраны соответствует европейским или мировым стандартам, то соответственно, увеличится оценочная стоимость здания.
- Планировка. Открытые планировки, возможность без всяких лишних усилий изменять конфигурацию помещения, отсутствие или наличие ремонта и авторского дизайна.

Присутствие большого количества окон и дверей. Казалось бы, ну как такая мелочь может повлиять на оценку помещений. А на самом деле и этот фактор играет не самую последнюю роль при оценке.

И еще один значительный момент в оценке помещений, зачастую встречающийся в крупных помещениях – это наличие стоянки для автомобилей.

Ниже описаны основные ценообразующие факторы и общие диапазоны их влияния на рыночную стоимость объекта для достаточно активного рынка. В условиях неактивного рынка диапазоны могут быть значительно шире. Диапазоны указаны без учета знака влияния в адекватных границах. В качестве источников определения диапазонов влияния Исполнитель использует аналитические данные справочников и сборников, составленных для целей оценки, а также на основании исследований в открытом доступе¹⁹. Конкретное значение показателя и источник Исполнитель определяет в процессе введения корректировок в рамках использования подходов к оценке.

¹⁹ Например, «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А., Крайниковой Т. В., «Сборник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е. Е., информационно-аналитический бюллетень RWAY, Ассоциация «СтатРиелт» и прочие источники.

Таблица 4.4. Основные ценообразующие факторы для нежилых помещений и зданий, в т. ч. в составе единого объекта недвижимости

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Состав передаваемых прав	Право аренды и право собственности имеют различную стоимость	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Наиболее часто встречающимися вариантами состава прав являются право собственности на все объекты (в т. ч. землю, приходящуюся на ОКС), или право собственности на ОКС с правом аренды не земельный участок	От 0% до 20%, зависит также от плотности застройки
Разница между ценами предложения / спроса и сделок (торг)	Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг	От 5% до 20% в зависимости от сегмента рынка, специализации и площади объекта
Период предложения	На рынке недвижимости существует тенденция изменения (роста) стоимости с течением времени	Поправка применяется, если дата оценки и период предложения объекта-аналога различаются. Чем раньше дата предложения объекта-аналога, тем выше значение поправки на период предложения	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит от выбранной методики
Местоположение объекта и транспортная доступность	Административная принадлежность (статус населенного пункта, статус района города, престижность района и др.)	Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение объекта в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта	От 0% до 50% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Расположение относительно основных транспортных магистралей (удаленность, тип магистрали, линия расположения и пр.) Удаленность от метрополитена, общественных остановок, ж/д станций		От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Масштаб (общая площадь)	Стоимость удельной величины объектов коммерческой недвижимости зависит от площади самих объектов	Для коммерческих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади	Не имеет конкретного диапазона значений. Размер влияния зависит соотношения площадей между объектами
Класс объекта	Материал основных несущих и ограждающих конструкций (тип конструктивной системы, используемые материалы и их качество и пр.)	Класс объекта в целом определяет сегмент рынка. Так, помещение, расположенное в только что построенном офисном здании с современными инженерными сетями, встроенными системами вентиляции, защиты пр. будет стоить дороже объекта, расположенного в административном здании бывшего НИИ. Или производственное здание, построенное по современным технологиям из сэндвич-панелей и производственное здание из кирпича и железобетонная, построенное в советское время	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Техническое состояние объекта	Состояние здания (год строительства, внешнее состояние, наличие капитального ремонта и переоборудования и др.) Состояние внутренней отделки (тип ремонта и его состояние) Состав инженерных и технических коммуникаций	Техническое состояние объектов является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим. Соответственно, чем хуже состояние здания и помещения, тем стоимость объекта будет меньше	От 0% до 40% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Физические характеристики для встроенных помещений	Расположение на этаже (подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и выше, мансарда)	Расположение объектов коммерческой недвижимости на разных этажах прямо влияет на их удельную стоимость. Как правило, стоимость помещений, расположенных в подвале (цоколе), ниже стоимости помещений, расположенных в надземных этажах – такова тенденция на рынке.	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
	Наличие отдельного входа	Как правило, наличие отдельного входа существенно повышает стоимость объекта. Особое значение имеет для торговых объектов	

Ценообразующие факторы	Возможные значения	Описание	Диапазон значений
Величина недозагрузки	Под недозагрузкой понимается процентное соотношение несданных в аренду помещений к общей полезной площади.	Размер недозагрузки зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка, продолжительности функционирования рынка. Так, например, только что введенный торговый центр имеет низкий процент загруженности. Основными арендаторами являются якорные арендаторы и массовые брендовые магазины.	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта для стабильно функционирующего объекта
Величина операционных расходов	Расходы, приходящиеся на арендодателя Расходы, приходящиеся на арендатора	Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Размер операционных расходов зависит от назначения объекта, степени инженерной и технической оснащенности, набором услуг по обслуживанию и их организации	От 0% до 30% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта
Величина ставки капитализации	Норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта	Ставка капитализации зависит от назначения объекта, его местоположения, состояния рынка	От 0% до 20% в зависимости от сегмента рынка и специализации объекта

Источник: анализ ООО «Апхилл»

4.5. Анализ фактических цен сделок/предложений на рынке недвижимости

Рынок сделок является закрытым. В открытом доступе имеется информация о зарегистрированных сделках, однако отсутствует возможность определить конкретные ценообразующие показатели объектов сделки.

4.5.1. Анализ фактических цен сделок/предложений на рынке объектов офисного назначения

Исполнитель провел анализ фактических предложений на рынке купли-продажи и аренды объектов офисного назначения сопоставимых с оцениваемым объектом. Данные приведены без внесения каких-либо корректировок на торг, местоположение и прочие ценообразующие факторы.

На рынке объектов офисного назначения в г. Москве было найдено достаточное количество предложений к продаже и аренде, поэтому рынок определяется как развитый, активный. Далее представлены фактические данные предложений по продаже/аренде объектов офисного назначения (без учета корректировок).

Таблица 4.5. Анализ фактических цен предложений на рынке купли-продажи объектов офисного назначения на дату оценки без внесения каких-либо корректировок

№ п/п	Характеристики	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/312704023/	https://www.cian.ru/sale/commercial/309923782/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1416_m_8003755549?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT0xOntzOjEzOjJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/330453762/	https://www.cian.ru/sale/commercial/328922564/	https://www.cian.ru/sale/commercial/330695642/
3	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	750 000 000	680 000 000	1 000 000 000	620 000 000	220 827 000	1 200 000 000
4	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	770 970	861 523	705 965	863 149	339 108	1 509 434
5	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
6	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период предложения	19.05.2026 (актуально на дату оценки)	09.06.2026 (актуально на дату оценки)	19.05.2026 (актуально на дату оценки)	07.06.2026 (актуально на дату оценки)	22.05.2026 (актуально на дату оценки)	02.06.2026
9	Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Арбат, д. 42, стр. 4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 11, строение 13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, тупик Хлыновский, дом 3, строение 1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 5	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Льва Толстого, 10С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 12С1
10	Общая площадь, кв.м	972,8	789,3	1 416,5	718,3	651,2	795,0
11	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещене	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
12	Функциональное назначение	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк
13	Наличие организованной парковки на территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует
14	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации

№ п/п	Характеристики	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
15	Физическое состояние здания	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние
16	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Комфортный ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Под чистовую отделку
17	Комментарий	Используется в расчетах	Используется в расчетах	Используется в расчетах	Используется в расчетах, так как существенно отличается по таким ценообразующим факторам как тип объекта.	Не используется в расчетах, так как имеет минимальное значение в анализе фактических данных	Не используется в расчетах, так как существенно отличается по таким ценообразующим факторам как физическое состояние объекта. А также не используется в расчете так как имеет максимальное значение в анализе фактических данных

Источник: анализ ООО «Апхилл»

Таблица 4.6. Анализ фактических цен предложений на рынке аренды объектов офисного назначения на дату оценки без внесения каких-либо корректировок

№ п/п	Характеристики	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
1	Объект	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
2	Ссылка	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_824_m2_metro_arbatskaya_tsao_8147622267?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjQU1dUE4NkVhalVYdW5jIjI9I8Kuzq8AAAA	https://realty.yandex.ru/off/8427502013114601252/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1863_m_8117557362?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjZMG81THRyTUNWN3BK aXZ0IjI9yZyZ8AAAA	https://realty.yandex.ru/off/3938318220512666450/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_556.2_m_8061165641?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjTUNE4MINORKRUMFV WVFk5IjI9nfYZcD8AAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_948_kv.m_8016679186?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjWcHJOTmY0bVNXSUg5empqIjI9xH9J4T8AAAA
3	Ставка аренды объекта, руб./кв. м/год	129 466	114 940	115 900	60 000	70 000	152 886
4	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период предложения	21.05.2026 (актуально на дату оценки)	21.05.2026 (актуально на дату оценки)	01.06.2026 (актуально на дату оценки)	25.05.2026 (актуально на дату оценки)	03.06.2026 (актуально на дату оценки)	14.06.2026

№ п/п	Характеристики	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
7	Местоположение	Москва, Малый Кисловский пер., 9с1	Москва, Скатертный переулок, 8/1с1	Москва, ул. Воздвиженка, 4/7с2	Москва, Смоленская-Сенная площадь, 27сб	Москва, ул. Большая Полянка, 2с2	Москва, ул. Арбат, 10
8	Общая площадь, кв.м	824,0	830,0	1 863,0	1 638,7	556,2	948,0
9	Тип объекта	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
10	Функциональное назначение	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк
11	Тип парковки	Организованная	Организованная	Отсутствует	Организованная	Организованная	Организованная
12	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
13	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное состояние	Хорошее
14	Состояние/уровень отделки	Комфортный ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
15	Комментарий	Используется в расчетах	Используется в расчетах	Используется в расчетах	Не используется в расчетах, так как имеет минимальное значение в анализе фактических данных	Не используется в расчетах, так как существенно отличается по таким ценообразующим факторам как общая площадь.	Не используется в расчетах, так как имеет максимальное значение в анализе фактических данных

Источник: анализ ООО «Апхилл»

4.6. Выводы по анализу рынка

Таблица 4.7. Итоговые показатели анализа фактических цен предложений на рынке продажи объектов офисного назначения

Показатель	Цена предложения, руб./кв. м
Средняя арифметическая	841 692
Минимальное значение	339 108
Максимальное значение	1 509 434

Источник: анализ ООО «Апхилл»

Таблица 4.8. Итоговые показатели анализа фактических цен предложений на рынке аренды объектов офисного назначения

Показатель	Цена предложения, руб./кв. м/год
Средняя арифметическая	107 199
Минимальное значение	60 000
Максимальное значение	152 886

Источник: анализ ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективное использование» (далее по тексту – НЭИ) подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости оцениваемых объектов.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

1. Земельные участки

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием

способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Юридическая допустимость.

Согласно данным Росреестра, оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование оцениваемого участка: размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0).

Оцениваемое здание относится к объекту нежилого фонда.

Таким образом, использование оцениваемого здания в качестве недвижимости офисного назначения юридически не запрещено.

Физическая осуществимость.

Проанализировав местоположение, размер, форму и ландшафт земельного участка, Оценщик сделал вывод о том, что юридически допустимые варианты использования являются также и физически возможными.

Финансовая обеспеченность.

Законодательно разрешенные варианты являются также и финансово оправданными.

Максимальная продуктивность.

Законодательно разрешенные варианты, как единственно возможные, являются также и максимально эффективными.

2. Объект капитального строительства

Юридическая допустимость.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет репрофилировать или снести объект.

В соответствии с данными вида разрешенного использования земель, на данном участке может располагаться здание офисного назначения, что соответствует его фактическому использованию на момент оценки.

На дату оценки оцениваемое здание эксплуатируется в качестве офисного здания. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения земельного участка.

Физическая осуществимость.

Рассматриваемое здание обладает следующими характеристиками:

- местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1;
- тип объекта: отдельно стоящее здание офисного назначения;
- физическое состояние здания – удовлетворительное.

По результатам анализа справочной информации от Заказчика, физически возможными являются любые юридически допустимые варианты использования объекта. Таким образом, оцениваемый объект, возможно использовать по его назначению как объект офисного назначения.

Финансовая обеспеченность.

На данном этапе анализируются физически реализуемые и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую общие затраты. В связи с тем, что потенциальные доходы при реализации объекта в качестве объекта офисного назначения на данной территории, а также учитывая существующий спрос на аренду подобных объектов, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение финансовую оправданность при следующем виде использования: как объект офисного назначения.

Максимальная продуктивность.

Расчет максимальной доходности оцениваемых объектов возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой обеспеченности. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех целесообразных вариантов – как объект офисного назначения.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Понятие справедливой стоимости

Справедливая стоимость (fair value) – денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.²⁰

В соответствии с п. 6.2 МСО 2 «в стандартах финансовой отчетности справедливая стоимость обычно приравнивается к рыночной стоимости».²¹

В соответствии с п. 32 IAS 16 «Справедливая стоимость земельных участков и зданий, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов».

В соответствии с п. 33 IAS 16 «В отсутствие рыночных индикаторов справедливой стоимости, ввиду специфического характера объекта основных средств, и из-за того, что подобные активы редко продаются отдельно от всего действующего предприятия, организации-покупателю, возможно, потребуется оценить справедливую стоимость, исходя из дохода или амортизированной восстановительной стоимости».

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки».

Таким образом, Исполнитель в зависимости от активности рынка и наличия рыночных индикаторов может применить при оценке основных средств следующие подходы к оценке²²:

- затратный подход;
- подход, основанный на сравнении продаж (сравнительный подход);
- подход, основанный на капитализации дохода (доходный подход).

Основания для выбора соответствующего подхода представлены в п. 5.6 настоящего Отчета.

6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО №I обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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.

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (ФСО II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.).

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

²⁰МСО 2007. Восьмое издание. Глоссарий терминов, стр. 382.

²¹МСО 2007. Восьмое издание. МСО 2, п. 6.2.

²²МСО 2007. Восьмое издание. МП 1, п. 5.10, стр. 157, МП 3, п. 5.1, стр. 182.

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.

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

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.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (ФСО II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.)

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО №II утвержденный приказом Минэкономразвития №200 от 14.04.2022 г.).

6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

6.3.1. Затратный подход

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

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 3З (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{23},$$

²³ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:
- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;

где:

С_{зп} – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ Объекта оценки;

С_{зем.уч.} – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Характеристика основных понятий затратного подхода

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.²⁴

Совокупный износ — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

И_{физ.} – физический износ (physical deterioration);

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание (functional obsolescence);

И_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.²⁵

Функциональное устаревание (functional obsolescence) — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.²⁶

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.²⁷

6.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:²⁸

- метод сравнительной единицы (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

²⁴ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), п. 24.

²⁵ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

²⁶ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²⁷ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

²⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 198 - 2 08.

6.3.1.2. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод;²⁹
- стоимостной метод;³⁰
- метод срока жизни;³¹
- метод эффективного возраста;
- экспертный метод.

6.3.1.3. Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания³²:

- метод суммирования затрат на устранение:
- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхлучшений.

Допущение. В данном источнике данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях.³³

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания³⁴:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Допущение. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях.³⁵

6.3.1.4. Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются³⁶:

- метод капитализации потерь в арендной плате;

²⁹ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 211.

³⁰ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

³¹ Метод описан: Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 212.

³² Метод описан: «Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-2-е изд., перераб. и доп.-М.:Финансы и статистика, 2008.-560 с.: ил.» Стр. 215.

³³ Например, в следующих изданиях: «Ценообразование в строительстве: Александров В.Г.-СПб:Питер.2001.-352 с.:ил.-(Серия «Ключевые вопросы»)» стр. 87-91.; «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие.-М.:Дело, 1998.-384 с.» стр. 287; «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н.Е., Шеина С.Г.. Учебное пособие.-М.:ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д:Издательский центр «МарТ», 2006.-448 с. (Серия «Экономика и управления»)» Стр. 10.

³⁴ Метод описан: «Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-2-е изд., перераб. и доп.-М.:Финансы и статистика, 2008.-560 с.:ил.» Стр. 217.

³⁵ Например, в следующих изданиях: «Ценообразование в строительстве: Александров В.Г.-СПб:Питер.2001.-352 с.:ил.-(Серия «Ключевые вопросы»)» стр. 91; «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н.Е., Шеина С.Г. Учебное пособие.-М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д:Издательский центр «МарТ», 2006.-448 с. (Серия «Экономика и управления»)» Стр. 11.

³⁶ Метод описан: «Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-2-е изд., перераб. и доп.-М.:Финансы и статистика, 2008.-560 с.: ил.» Стр. 218.

- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Допущение. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях³⁷. При этом в этих изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Руководствуясь положением ФСО №V о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

6.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.³⁸

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложении.**³⁹

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁴⁰:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МПС);
- метод валового рентного мультипликатора (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах — МОКК).

6.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

1. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

³⁷ Например, в следующих изданиях: «Ценообразование в строительстве: Александров В.Г.-СПб:Питер.2001.-352 с.:ил.-(Серия «Ключевые вопросы»)» стр. 96; «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие.-М.:Дело, 1998.-384 с.» стр. 294; «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н.Е., Шеина С.Г.. Учебное пособие.-М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д:Издательский центр «МарТ», 2006.-448 с. (Серия «Экономика и управления»).» Стр. 12.

³⁸ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), п. 4.

³⁹ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

⁴⁰ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2008, стр. 171-181.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.⁴¹

2. Далее нужно 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; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи и т. п.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

⁴¹ МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

6.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

6.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

1. Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.
2. Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.
3. Определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

6.3.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.⁴²

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых

⁴² Федеральный стандарт оценки «Подходы к оценке» (ФСО V), п. 11.

соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

Годовой доход объекта может определяться как по фактическим данным, так и путем определения рыночного размера арендных платежей (для недвижимости, которую можно сдавать в аренду). В первом случае фактические данные необходимо сравнить с рыночной ситуацией, чтобы исключить нерыночные условия. Во втором случае, расчет арендных платежей производится сравнительным подходом.

Ставка капитализации должна определяться на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. При этом, показатель ставки может быть определен на основании открытых источников с учетом конкретного сегмента рынка, так и самостоятельным расчетом.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени. В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости. При этом, ставка дисконтирования должна соответствовать доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Руководствуясь положением ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

6.4. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 1 ФСО V 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.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы ФСО V, п. 22-24 ФСО №7, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

Обоснование применимости используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение о применении к расчету стоимости недвижимого имущества сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Достоверной и полной информации о технических характеристиках оцениваемого имущества предоставлено не было. В связи с этим, исполнитель отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки нежилых зданий/помещений Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации. В рамках доходного подхода был использован **метод капитализации** средней величины дохода для оценки стоимости объекта. При этом, согласно п. 23(в) ФСО № 7 период прогнозирования составляет один год. Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок, Исполнитель сделал вывод, что рынок аналогичных объектов развит, при расчете стоимости Объекта оценки было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, согласно ФСО № 7. В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**. Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

Таким образом, расчет стоимости объектов оценки в рамках данного отчета выполнен с применением сравнительного и доходного подходов.

6.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

6.5.1. Расчет стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

6.5.1.1. Выбор аналогов

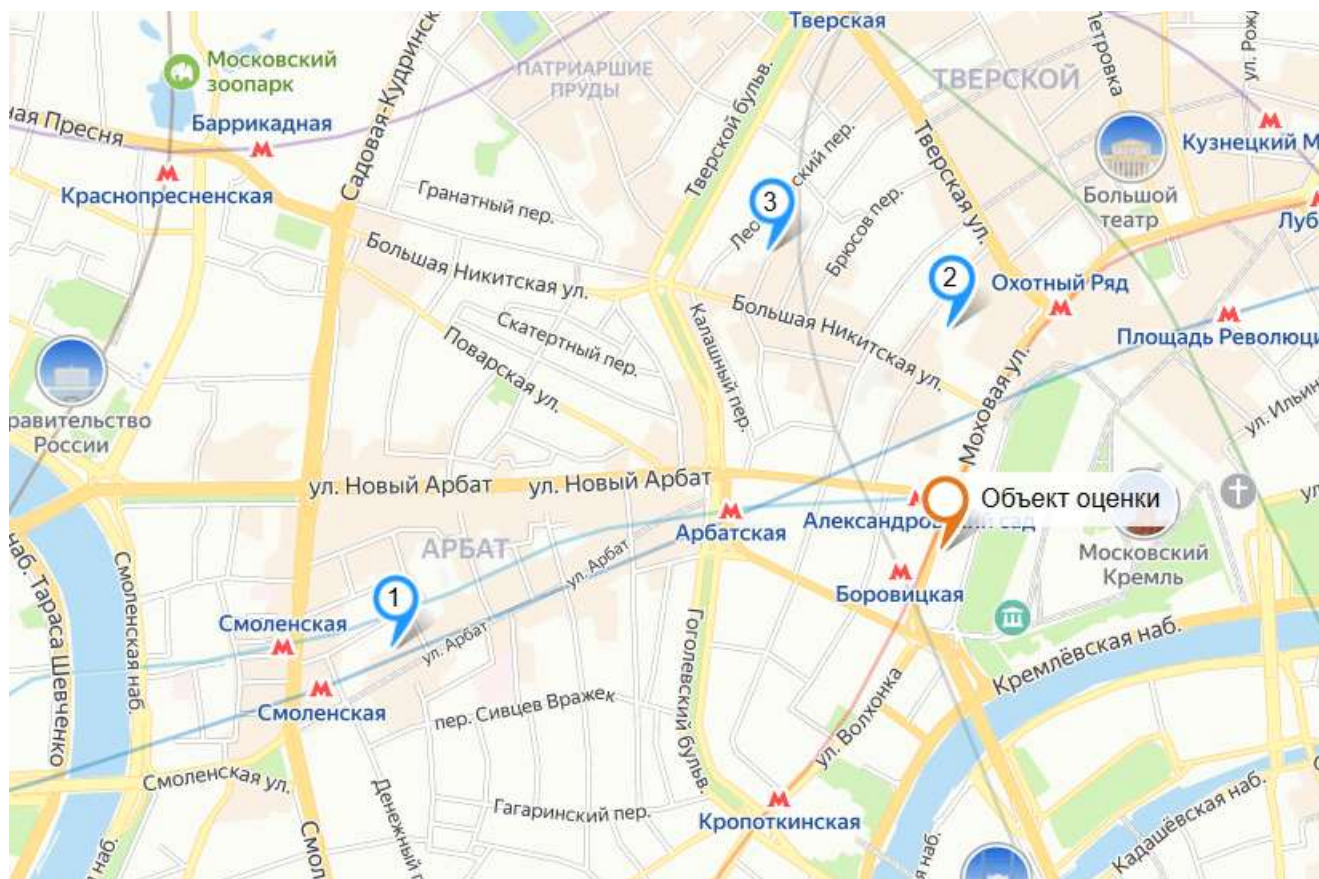
В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В качестве объектов-аналогов, в рамках сравнительного подхода, признается *единый объект недвижимости (нежилое здание и земельный участок под ним)*.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов-аналогов, сопоставимых по ценообразующим характеристикам с Объектом оценки. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка предложений, из которой были отобраны объекты-аналоги оцениваемого объекта недвижимости. **Выборка представлена в таблице 4.5. настоящего Отчета.** Ниже представлена карта расположения Объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

Рисунок 6.1. Карта расположения оцениваемого нежилого здания и подобранных объектов-аналогов



Источник: анализ ООО «Апхилл»

6.5.1.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения – это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

6.5.1.3. Внесение корректировок для единого объекта недвижимости

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому элементу сравнения вносятся корректировки к ценам предложения сделок аналогов.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав на здание;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- наличие статуса культурного наследия;
- транспортная доступность;
- функциональное назначение;
- тип объекта;
- материал стен;
- наличие входа;
- инфраструктура;
- техническое и инженерное оснащение;
- физическое состояние здания.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Данный ценообразующий фактор был учтен возможностью организовать на территории объекта парковку.

В рамках данного Отчета корректировка на возможность организовать на территории объекта парковку была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.1. Коэффициенты, учитывающие наличие организованной парковки по Москве

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

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

Расчет корректировки на возможность организовать на территории объекта парковку представлен в таблице ниже.

Таблица 6.2. Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком (возможность организовать на территории объекта парковку)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Корр-ка		Корр-ка		Корр-ка	
Площадь земельного участка, кв.м.	969,0	430,0		500,0		468,0	
Обеспеченность земельным участком	0,57	0,44	10,0%	0,63	10,0%	0,33	10,0%
Наличие организованной парковки на территории	Присутствует	Отсутствует		Отсутствует		Отсутствует	
Расчет корректировки	-	=1,1-1		=1,1-1		=1,1-1	

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

В рамках данного Отчета корректировка на права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.3. Коэффициенты, учитывающие различие в правах собственности и правах аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

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

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

Расчет корректировки на права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 6.4. Расчет корректировки на права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Вид права Корр-ка		Вид права Корр-ка		Вид права Корр-ка	
Состав передаваемых прав на зу	Право долгосрочной аренды ⁴³	Право собственности		Право долгосрочной аренды		Право долгосрочной аренды	
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001002:1306	77:01:0001060:82		77:01:0001005:15		77:01:0001069:38	
Расчет корректировки	-	=1/1,04-1		-		-	

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

⁴³ См. Раздел 2, п.16

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета корректировка на торг была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.5. Скидки на торг (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

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

Согласно разделу «4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит нежилое здание», оцениваемый объект относится к «Офисным особнякам», как и все подобранные объекты-аналоги. Согласно проведенному анализу, рынок является активным. Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг, Исполнитель принял среднее значение для всех аналогов равное «-11,94%».

Корректировка на местоположение (ценовая зона)

В рамках данного Отчета корректировка на ценовую зону была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.6. Коэффициенты, учитывающие различие в местоположении (ценовой зоне)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15

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

Расчет корректировки на местоположение (ценовая зона) представлен в таблице ниже.

Таблица 6.7. Расчет корректировки на местоположение (ценовая зона)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Ценовая зона	Корр-ка	Ценовая зона	Корр-ка	Ценовая зона	Корр-ка
Ценовая зона	внутри Бульварного кольца	между Бульварным кольцом и Садовым кольцом	10,0%	внутри Бульварного кольца	0,0%	внутри Бульварного кольца	0,0%
Расчет корректировки	-		=1,1-1		-		-

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на ближайшую станцию метро

В рамках данного Отчета корректировка на ближайшую станцию метро была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы в «АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г». Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов:

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из ниже;
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{терр}} = I_{\text{оо}} \div I_{\text{оа}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{оо}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{оа}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Таблица 6.8. Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Библиотека имени Ленина	1.55
	Смоленская	1.55
	Охотный ряд	1.58
	Арбатская	1.55

Источник: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г». Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.9. Расчет корректировки на ближайшую станцию метро

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Ст.метро	Корр-ка	Ст.метро	Корр-ка	Ст.метро	Корр-ка
Ближайшая станция метро	Библиотека им. Ленина	Смоленская	0,0%	Охотный ряд	-1,9%	Арбатская	0,0%
<i>Коэффициент зависимости</i>	<i>1,55</i>	<i>1,55</i>		<i>1,58</i>		<i>1,55</i>	
Расчет корректировки	-			=1,55/1,58-1			-

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на удаленность от станции метро

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.10. Коэффициенты, учитывающие различие на удаленность от станции метро

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

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

Расчет корректировки на удаленность от станции метро представлен в таблице ниже.

Таблица 6.11. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Удаленность	Корр-ка	Удаленность	Корр-ка	Удаленность	Корр-ка
Удаленность от станции метро, мин	до 5 мин пешком	до 5 мин пешком	0,0%	до 5 мин пешком	0,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	11,0%
Расчет корректировки	-	-	-	-	-	-	=1,11-1

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта-аналога отличается от площади оцениваемых объектов.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий или помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Зависимость стоимости от площади объекта недвижимости описывается следующим графиком.

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.12. Коэффициенты корректировки на общую площадь

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

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

Расчет корректировки на общую площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 6.13. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Площадь	Корр-ка	Площадь	Корр-ка	Площадь	Корр-ка
Общая площадь, кв. м	1 707,6	972,8	-11,0%	789,3	-11,0%	1 416,5	0,0%

*Величины общих площадей объектов-аналогов были дополнительно уточнены по данным публичного информационного ресурса Росреестр (<https://pkk.rosreestr.ru/>). Кадастровые номера объектов-аналогов представлены в основной расчетной таблице далее.

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на состояние/уровень отделки

Влияние на стоимость объектов офисного назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений.

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.», под ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 6.14. Матрица соотношения значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «состояние отделки», данные по Москве

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,21	1,33	1,52
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,83	1,00	1,10	1,26
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,91	1,00	1,14
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,66	0,79	0,87	1,00

Источник: «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.», под ред. Л. А. Лейфера

Расчет корректировки на состояние/уровень отделки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.15. Расчет корректировки на состояние/уровень отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Состояние	Корр-ка	Состояние	Корр-ка	Состояние	Корр-ка
Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	0,0%	Типовой ремонт	0,0%	Комфортный ремонт	-17,0%
Расчет корректировки	-	-	-	-	-	-	=0,83-1

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Определение доли стоимости земельного участка производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,29	0,15	0,44

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

При определении стоимости земельного участка на основе справочных данных о стоимости доли земли в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), Оценщиком было принято решение использовать значение по верхней границе диапазона 0,44.

Учитывая местоположение Объекта оценки (расположен в историческом и деловом центре г. Москвы, где земля обладает наивысшей степенью ценности (доступность инфраструктуры, высокий пешеходный и транспортный трафик, престиж района) и имеется дефицит свободных площадей (в центре Москвы практически полностью отсутствует свободная земля под коммерческую застройку).

А также учитывая высокий градостроительный потенциал и коммерческая плотность: стоимость земли в центре города определяется возможностью генерации максимального дохода с каждого квадратного метра участка. Офисный сегмент в данной локации характеризуется наивысшими ставками аренды, что смещает баланс стоимости внутри ЕОН в пользу земли как главного источника извлечения прибыли.

Таким образом, использование среднего или минимального значения доли земли привело бы к искусственному занижению стоимости участка и искажению рыночной реальности.

6.5.1.4. Результаты определения стоимости единого объекта недвижимости, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации **4-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).





Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет:

542 908 606 (Пятьсот сорок два миллиона девятьсот восемь тысяч шестьсот шесть) руб.

Таблица 6.17. Расчет рыночной стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Фотография объекта				
3	Описание объекта	Офисный особняк. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисный особняк. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисный особняк. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисный особняк. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика	Циан — база проверенных объявлений о продаже и аренде недвижимости. www.cian.ru, +7 911 070-51-90	Циан — база проверенных объявлений о продаже и аренде недвижимости. www.cian.ru, +7 938 656-74-88	Авито — сайт объявлений России. www.avito.ru, +7 958 758-41-18
5	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/312704023/	https://www.cian.ru/sale/commercial/309923782/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1416_m_8003755549?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5Iit0JA7fQsef20FAAAA
6	Цена предложения объекта, руб.	-	750 000 000	680 000 000	1 000 000 000
	Наличие НДС в цене предложения	-	с НДС	с НДС	с НДС
	Цена предложения объекта, без учета НДС, руб.	-	614 754 098	557 377 049	819 672 131
7	Цена предложения объекта, без учета НДС, руб./кв.м	-	631 943	706 166	578 660
8	Состав передаваемых прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Состав передаваемых прав на зу	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001002:1306	77:01:0001060:82	77:01:0001005:15	77:01:0001069:38
10	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
11	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
12	Период предложения	15.06.2026	19.05.2026 (актуально на дату оценки)	09.06.2026 (актуально на дату оценки)	19.05.2026 (актуально на дату оценки)
13	Наличие статуса культурного наследия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
14	Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Арбат, д. 42, стр. 4	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 11, строение 13	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, тупик Хлыновский, дом 3, строение 1
	Кадастровый номер здания	77:01:0001002:1017	77:01:0001060:1031	77:01:0001005:2006	77:01:0001069:1076
15	Ценовая зона	внутри Бульварного кольца	между Бульварным кольцом и Садовым кольцом	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца
16	Ближайшая станция метро	Библиотека им. Ленина	Смоленская	Охотный ряд	Арбатская
	Коэффициент зависимости	1,55	1,55	1,58	1,55
17	Удаленность от станции метро, мин	до 5 мин пешком	до 5 мин пешком	до 5 мин пешком	От 5 до 10 минут пешком (включительно)
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
19	Общая площадь, кв. м	1 707,6	972,8	789,3	1 416,5
20	Функциональное назначение	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк
21	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
22	Материал стен	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
23	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	0,0%	Присутствует	0,0%	Присутствует	0,0%
	Площадь земельного участка, кв.м.	969,0	430,0		500,0		468,0	
24	Обеспеченность земельным участком	0,57	0,44	10,0%	0,63	10,0%	0,33	10,0%
	Наличие организованной парковки на территории	Присутствует	Отсутствует		Отсутствует		Отсутствует	
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%	Развитая	0,0%
26	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации	0,0%
27	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	0,0%	Удовлетворительное	0,0%	Удовлетворительное	0,0%
28	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	0,0%	Типовой ремонт	0,0%	Комфортный ремонт	-17,0%
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-		46,8%		34,8%		49,9%
29	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-		2,14		2,87		2,00
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			30,49%		40,95%		28,56%
30	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м			576 234		597 232		516 412
31	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м							567 744
	Площадь объекта недвижимости, кв. м							1 707,6
	Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.							969 479 654
	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости ЕОН							0,44
	Справедливая стоимость земельного участка, руб.							426 571 048
	Справедливая стоимость здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.							542 908 606

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

6.5.2. Расчет стоимости нежилого здания доходным подходом

Алгоритм расчета методом капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов для Объекта оценки и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках доходного подхода.

6.5.2.1. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемого здания были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 6.3.3.

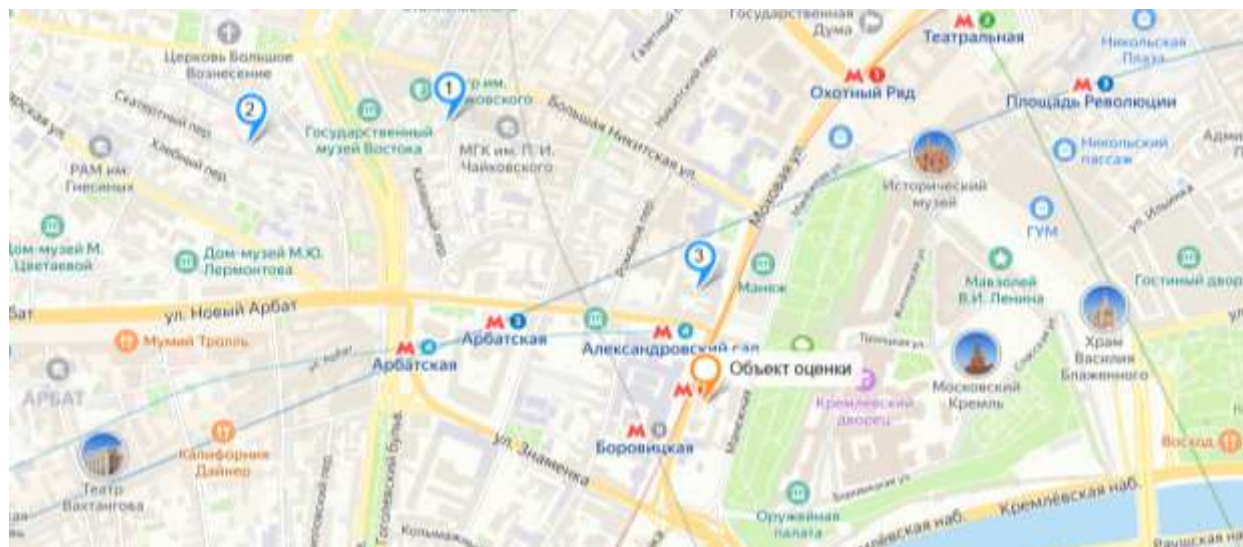
Выбор аналогов

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В целях оценки анализировалась большая совокупность предложений. **Выборка представлена в таблице 4.6. настоящего Отчета.** Ниже представлена карта расположения Объекта оценки и выбранных объектов-аналогов. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Объекты-аналоги представляют собой объекты офисного назначения.

Рисунок 6.2. Карта расположения оцениваемого нежилого здания и подобранных объектов-аналогов



Источник: анализ ООО «Апхилл»

Определение единицы и элементов сравнения

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения – это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

Внесение корректировок

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- наличие статуса культурного наследия;
- транспортная доступность;
- функциональное назначение;
- материал стен;
- инфраструктура;
- физическое состояние здания;
- техническое и инженерное оснащение.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

В рамках данного Отчета корректировка на торг была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.18. Скидки на торг (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

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

Согласно разделу «4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит нежилое здание», оцениваемый объект относится к «Офисным особнякам», как и все подобранные объекты-аналоги. Согласно проведенному анализу, рынок является активным. Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг, Исполнитель принял среднее значение для всех аналогов равное «-12,57%».

Корректировка на местоположение (ценовая зона)

В рамках данного Отчета корректировка на ценовую зону была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.19. Коэффициенты, учитывающие различие в местоположении (ценовой зоне)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15

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

Расчет корректировки на местоположение (ценовая зона) представлен в таблице ниже.

Таблица 6.20. Расчет корректировки на местоположение (ценовая зона)

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Ценовая зона	Корр-ка	Ценовая зона	Корр-ка	Ценовая зона	Корр-ка
Ценовая зона	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	0,0%	между Бульварным кольцом и Садовым кольцом	10,0%	внутри Бульварного кольца	0,0%
Расчет корректировки	-	-	-	-	=1,1-1	-	-

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на ближайшую станцию метро

В рамках данного Отчета корректировка на ближайшую станцию метро была определена согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы в «АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г». Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов:

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из ниже;
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{терр}} = I_{\text{оо}} \div I_{\text{оа}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{оо}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{оа}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Таблица 6.21. Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Библиотека имени Ленина	1.55
	Арбатская	1.55
	Александровский сад	1.55

Источник: «АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г». Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.22. Расчет корректировки на ближайшую станцию метро

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Ст.метро	Корр-ка	Ст.метро	Корр-ка	Ст.метро	Корр-ка
Ближайшая станция метро	Библиотека им. Ленина	Арбатская	0,0%	Арбатская	0,0%	Александровский сад	0,0%
<i>Коэффициент зависимости</i>		<i>1,55</i>	<i>1,55</i>	<i>1,55</i>	<i>1,55</i>	<i>1,55</i>	<i>1,55</i>

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на удаленность от станции метро

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.23. Коэффициенты, учитывающие различие на удаленность от станции метро

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

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

Расчет корректировки на удаленность от станции метро представлен в таблице ниже.

Таблица 6.24. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Удаленность	Корр-ка	Удаленность	Корр-ка	Удаленность	Корр-ка
Удаленность от станции метро, мин	до 5 мин пешком	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	11,0%	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	11,0%	до 5 мин пешком	0,0%
Расчет корректировки	-		=1,11-1		=1,11-1		-

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на общую площадь

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.25. Коэффициенты корректировки на общую площадь

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

Расчет корректировки на общую площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 6.26. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Площадь	Корр-ка	Площадь	Корр-ка	Площадь	Корр-ка
Общая площадь, кв. м	1 707,6	824,0	-11,0%	830,0	-11,0%	1 863,0	0,0%

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на тип объекта

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.27. Коэффициенты корректировки на тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	0,98	1,13

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

Расчет корректировки на тип объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 6.28. Расчет корректировки на тип объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Тип	Корр-ка	Тип	Корр-ка	Тип	Корр-ка
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	5,0%	Отдельно стоящее здание	0,0%	Встроенное помещение	5,0%
Расчет корректировки			=1,05-1		-		=1,05-1

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.», под ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 6.29. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Источник: «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.», под ред. Л. А. Лейфера

Расчет корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа представлен в таблице ниже.

Таблица 6.30. Расчет корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Отдельный вход	Корр-ка	Отдельный вход	Корр-ка	Отдельный вход	Корр-ка
Наличие отдельного входа	Присутствует	Отсутствует	11,0%	Присутствует	0,0%	Отсутствует	11,0%
Расчет корректировки			=1,11-1		-		=1,11-1

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на наличие/отсутствие парковки

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.31. Коэффициенты корректировки на наличие/отсутствие парковки

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

* 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

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

Расчет корректировки на наличие/отсутствие парковки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.32. Расчет корректировки на наличие/отсутствие парковки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Парковка	Корр-ка	Парковка	Корр-ка	Парковка	Корр-ка
Наличие и тип парковки	Организованная	Организованная	0,0%	Организованная	0,0%	Отсутствует	10,0%
Расчет корректировки			-		-		=1,1-1

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Для приведения ставки к значению без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, Оценщик использовал данные «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости.» под. ред. Лейфера Л. А.:

Таблица 6.33. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости.» под. ред. Лейфера Л. А.

Размер корректировки определяется по следующей формуле:

$$K = (C_o / C_a - 1) * 100\%,$$

где:

C_o - коэффициент состава арендной ставки объекта оценки;

C_a - коэффициент состава арендной ставки объекта аналога.

Коэффициент состава арендной ставки (C_o, C_a) рассчитывается по следующей формуле:

$$C = (100\% - \Sigma П) / 100\%,$$

где:

ΣП - сумма «процентов» платежей по среднему значению из таблицы отсутствующих в ставке аренды.

Расчет корректировки на состав арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.34. Расчет корректировки на состав арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Состав ар.ставки	Корр-ка	Состав ар.ставки	Корр-ка	Состав ар.ставки	Корр-ка
Наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе ставки аренды	Не включены	Не включены	0,0%	Не включены	0,0%	Не включены	0,0%
Наличие/отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды	Не включены	Не включены	0,0%	Не включены	0,0%	Включено (уборка, охрана, мелкий ремонт, вывоз мусора)	-9,3%

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Корректировка на состояние/уровень отделки

Учет данного ценообразующего фактора производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией в «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.», под ред. Л. А. Лейфера.

Таблица 6.35. Матрица соотношения значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «состояние отделки», данные по Москве

Удельная арендная ставка	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,20	1,34	1,53
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,83	1,00	1,11	1,27
требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,75	0,90	1,00	1,14
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,65	0,79	0,87	1,00

Источник: «Справочнике оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.», под ред. Л. А. Лейфера

Расчет корректировки на состояние/уровень отделки представлен в таблице ниже.

Таблица 6.36. Расчет корректировки на состояние/уровень отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3	
		Состояние	Корр-ка	Состояние	Корр-ка	Состояние	Корр-ка
Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Комфортный ремонт	-17,0%	Типовой ремонт	0,0%	Типовой ремонт	0,0%
Расчет корректировки	-	-	=0,83-1	-	-	-	-

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Результат расчета средневзвешенной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 6.37. Расчет средневзвешенной ставки аренды объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Объект	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилое помещение
2	Фотография объекта				Нет фотографии
3	Описание объекта	Офисный особняк. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое помещение в офисном особняке. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Офисный особняк. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Нежилое помещение в офисном особняке. Среднее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика	Авито — сайт объявлений России. www.avito.ru, +7 958 742-56-01	Яндекс. Недвижимость. www.realty.yandex.ru, +7 915 416-79-74	Авито — сайт объявлений России. www.avito.ru, +7 933 406-77-37
5	Ссылка		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_824_m2_metro_arbatskaya_tsa0_814-7622267?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YTovOntzOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5JitOjA7czoxOjI4JitZ0jEzOjIjUjIldUE4NkVhaMYdW5Jit9j8Kuqz8AAAA	https://realty.yandex.ru/offer/8427502013114601252/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1863_m_81175573-62?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YTovOntzOjEzOjlsb2NhbFBvaW9yaXR5JitOjA7czoxOjI4JitZ0jEzOjIjUjIldUE4NkVhaMYdW5Jit9j8Kuqz8AAAA
6	Ставка аренды объекта, руб./кв. м/год	-	129 466	114 940	115 900
	Наличие НДС в цене предложения	-	с НДС	УСН (5%)	с НДС
	Ставка аренды объекта, без учета НДС, руб./кв. м/год	-	106 120	94 213	95 000
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -12,57%	Предложение -12,57%	Предложение -12,57%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	15.06.2026	21.05.2026 (актуально на дату оценки)	21.05.2026 (актуально на дату оценки)	01.06.2026 (актуально на дату оценки)
11	Наличие статуса культурного наследия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
12	Местоположение	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1	Москва, Малый Кисловский пер., 9с1	Москва, Скатертный переулок, 8/1с1	Москва, ул. Воздвиженка, 4/7с2
13	Ценовая зона	внутри Бульварного кольца	внутри Бульварного кольца	между Бульварным кольцом и Садовым кольцом	внутри Бульварного кольца
14	Ближайшая станция метро	Библиотека им. Ленина	Арбатская	Арбатская	Александровский сад
	Коэффициент зависимости	1,55	1,55	1,55	1,55
15	Удаленность от станции метро, мин	до 5 мин пешком	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	От 5 до 10 минут пешком (включительно)	до 5 мин пешком
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Общая площадь, кв. м	1 707,6	824,0	830,0	1 863,0
18	Функциональное назначение	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк	Офисный особняк
19	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
20	Материал стен	Капитальный	Капитальный	Капитальный	Капитальный
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
22	Наличие и тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Отсутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
25	Наличие/отсутствие коммунальных платежей в составе ставки аренды	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
	Наличие/отсутствие эксплуатационных расходов в составе ставки аренды	Не включены	Не включены	Не включены	Включено (уборка, охрана, мелкий ремонт, вывоз мусора)
26	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
27	Состояние/уровень отделки	Типовой ремонт	Комфортный ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
28	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	67,6%	44,6%	47,9%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	1,48	2,24	2,09
29	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		25,46%	38,60%	35,94%
	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		88 667	89 511	96 582
Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год					91 837

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

6.5.2.2. Определение действительного валового дохода

На **2-ом этапе** определялся действительный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду путем корректировки потенциального валового дохода на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы.

Размер недозагрузки объектов коммерческих помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по методу капитализации. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Величина недозагрузки определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.38. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных особняков	15,13	10,11	20,03

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

Учитывая анализ рынка, принадлежность объекта к сегменту объектов офисного назначения (офисным особнякам), учитывая площадь и местоположение объекта (высокая плотность застройки), уровень недозагрузки был принят по среднему значению интервала и составил **15,13%**.

6.5.2.3. Расчет чистого операционного дохода

Этап 3. Чистый операционный доход представляет собой доход, остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов.

К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, эксплуатационные расходы, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Величина операционных расходов определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.39. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,39	16,18	24,38

Источник: ABN-Group «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 7-е издание» от 01.01.2024 г.»

Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, с учетом анализа рынка, принадлежности к сегменту объектов офисного назначения (офисным особнякам) была принята по среднему значению интервала и составила **19,39%**.

6.5.2.4. Определение коэффициента капитализации

Для дальнейшей реализации **4-ого этапа** расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.40. Значение текущей доходности недвижимости.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,10	10,06	13,32

Источник: ABN-Group «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 7-е издание» от 01.01.2024 г.»

Учитывая анализ рынка, принадлежность к сегменту объектов офисного назначения, местоположение объекта (г. Москва, ЦАО, между Бульварными и Садовыми кольцами), текущая доходность недвижимости была принята по средней границе расширенного интервала и составила **11,10%**.

Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Определение доли стоимости земельного участка производился согласно данным исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы компанией ABN-Group в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 9-е издание» от 01.01.2026 г.

Таблица 6.41. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,29	0,15	0,44

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

При определении стоимости земельного участка на основе справочных данных о стоимости доли земли в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), Оценщиком было принято решение использовать значение по верхней границе диапазона 0,44.

Учитывая местоположение Объекта оценки (расположен в историческом и деловом центре г. Москвы, где земля обладает наивысшей степенью ценности (доступность инфраструктуры, высокий пешеходный и транспортный трафик, престиж района) и имеется дефицит свободных площадей (в центре Москвы практически полностью отсутствует свободная земля под коммерческую застройку).

А также учитывая высокий градостроительный потенциал и коммерческая плотность: стоимость земли в центре города определяется возможностью генерации максимального дохода с каждого квадратного метра участка. Офисный сегмент в данной локации характеризуется наивысшими ставками аренды, что смещает баланс стоимости внутри ЕОН в пользу земли как главного источника извлечения прибыли.

Таким образом, использование среднего или минимального значения доли земли привело бы к искусственному занижению стоимости участка и искажению рыночной реальности.

6.5.2.5. Результаты определения стоимости единого объекты недвижимости проводимого в рамках доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблицах ниже.

Таблица 6.42. Расчет стоимости единого объекты недвижимости в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м в год	91 837
Общая площадь объекта, кв. м	1 707,6
Потенциальный валовой доход, руб./год	156 820 861
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-15,13%
Действительный валовой доход, руб./год	133 093 865
Поправка на операционные расходы	19,39%
Сумма операционных расходов, руб.	30 407 565
Чистый операционный доход, руб./год	102 686 300
Коэффициент капитализации	11,10%
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	925 101 801
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости ЕОН	0,44
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	407 044 792
Справедливая стоимость здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	518 057 009

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет:

518 057 009 (Пятьсот восемнадцать миллионов пятьдесят семь тысяч девять) руб.

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

7.2. Согласование результатов

Анализ диапазон стоимостей, полученных в рамках каждого из подходов

Согласно п. 25 ФСО № 1 перед согласованием результатов, полученных при применении нескольких подходов в оценке, необходимо выполнить их предварительное согласование. В рамках настоящего Отчета сопоставление результатов проводится согласно методике, опубликованной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки – 2017» авторами Лейфер Л. А. и Крайникова Т. В. Представленная в рекомендациях информация основана на материалах опроса более 200 экспертов оценщиков из 50 городов России.

Алгоритм определения границ диапазонов согласно методике:

- 1) Определение неопределенности величины рыночной стоимости в рамках подхода согласно справочным данным;
- 2) Определение интервала рыночной стоимости, определенной в рамках подхода;
- 3) Анализ полученных результатов.

Объектом оценки являются: нежилое здание, общей площадью 1 707,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001002:1017, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Моховая, д. 10, стр. 1.

При оценке нежилого здания были реализованы сравнительный и доходный подходы к оценке, в рамках которых использовано по одному методу. Необходимо согласование результатов.

Этап 1. Определение неопределенности величины рыночной стоимости в рамках подхода.

Коэффициент определяется согласно Рекомендациям. В таблицах ниже приведены результаты исследований в отношении погрешности результатов оценки.

Таблица 7.1. Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	22,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,9%	23,5%
3. Объекты свободного назначения	12,6%	22,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5%	27,8%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки – 2025»

Таблица 7.2. Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,6%	24,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,2%	25,1%
3. Объекты свободного назначения	15,0%	25,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,4%	28,9%

Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки – 2025»

Таким образом, величина неопределенности составляет:

- для сравнительного подхода – 12,9%;
- для доходного подхода – 15,2%.

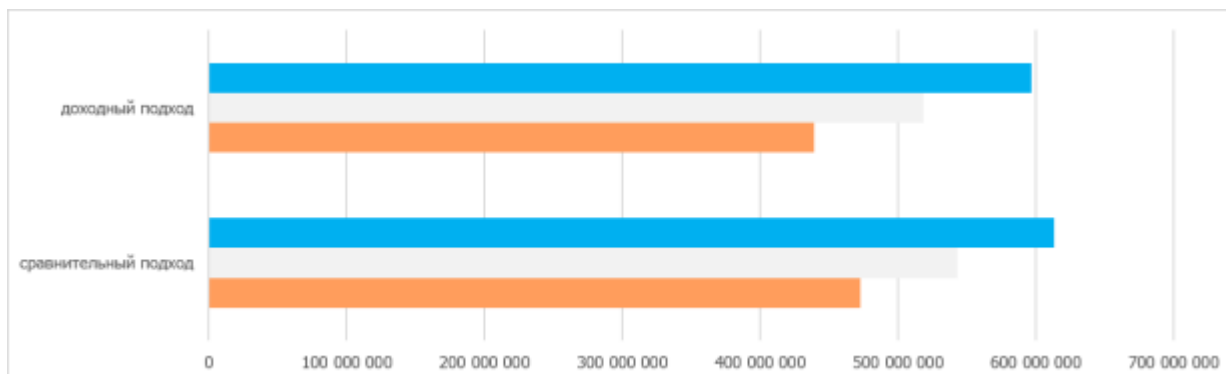
Этап 2. Определение интервала рыночной стоимости, определенной в рамках подхода.

Расчет интервалов представлен в таблице ниже. Результаты расчетов представлены в графическом виде на рисунке ниже.

Таблица 7.3. Определение диапазона стоимости для используемых подходов

Показатель	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость в рамках подхода, руб.	542 908 606	518 057 009
Неопределенность величины рыночной стоимости в рамках подхода	12,9%	15,2%
Верхняя граница диапазона стоимости в рамках подхода, руб.	612 943 817	596 801 674
Нижняя граница диапазона стоимости в рамках подхода, руб.	472 873 396	439 312 343

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

График 7.1. Графическое представление диапазонов стоимости


Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Этап 3. Анализ полученных результатов.

Расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

На графике выше видно, что диапазоны стоимостей пересекаются. Расхождения между оценками признаются несущественными. Так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой справедливой стоимости объекта оценки возможно произвести согласование результатов⁴⁴.

В связи с вышеизложенным Оценщик проводит процедуру согласования результатов оценки и делает выводы согласно Справочнику «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)». Издание, обновленное и расширенное под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

$a (a_{min}; a_{max})$ – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.

$\Delta a = (a_{max} - a_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

$b (b_{min}; b_{max})$ – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

$\Delta b = (b_{max} - b_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

$c (c_{min}; c_{max})$ – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

$\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b, \text{ где:}$$

k_a, k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$.

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

⁴⁴ Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)». Издание, обновленное и расширенное под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017.

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}.$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитанные по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{\min} = c - \Delta c; c_{\max} = c + \Delta c.$$

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется, как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов:

Согласование результатов стоимости и определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 7.4. Расчет итоговой величины справедливой стоимости единого объекта недвижимости

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода,	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительным подходом без учета НДС	542 908 606	0,558	303 127 201
Доходным подходом без учета НДС	518 057 009	0,442	228 805 430
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС			531 932 632
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС			648 957 811

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 1707,6 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 10, строение 1, кадастровый (условный) номер: 77:01:0001002:1017 составляет:

531 932 632 (Пятьсот тридцать один миллион девятьсот тридцать две тысячи шестьсот тридцать два) руб. без учета НДС.

648 957 811 (Шестьсот сорок восемь миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот одиннадцать) руб. с учетом НДС.

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным СРО «СФСО», МСО 1 2007 г. (Международный стандарт оценки 1) «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 2007 г. (Международный стандарт оценки 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. № 106н;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков СРО «СФСО».

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 366388 от 09.06.2015 г.;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество № 56/264/2015-358 от 14.05.2015 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и Правила оценочной СРО «СФСО».

Научная литература:

- Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», г. Москва, 2008 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.);
- Гриненко С. В. «Экономика недвижимости. Конспект лекций», Таганрог, 2004 г.;
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка бизнеса», г. Москва, 2009 г.;
- Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», г. Москва, 2009 г.;
- Медведева О. Е. «Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества», г. Москва, 2005 г.;

- Петров В. И. «Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп.», г. Москва, 2008 г.;
- Прорвич В. А., Кузнецов В. Н., Семенова Е. А. и др. «Оценка урбанизированных земель», г. Москва, 2004 г.

Информационно-аналитические материалы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru;
- www.realto.ru;
- www.cian.ru;
- www.theproperty.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ № АБ-231-26 ОТ 15.06.2026

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



ВХ. № 300

09 ИЮН 2015

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 07.08.2014, Москва

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 15.01.2010 за № 1702-94164529 с изменениями от 03.08.2010, 14.10.2010, 23.11.2010, 05.05.2011, 22.12.2011, 17.05.2012, 22.05.2014, 27.02.2015; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.10.2010 № 12-08/25224; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.10.2010 с Закрытым акционерным обществом «Фабрика Развлечений»

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Метрополь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0001002:1017

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 1 707,6 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Моховая, д.10, строен.1

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/159/2010-524

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
77-77-11/159/2010-524

Бутрина Е. Н.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 15.11.2010 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Бутрина Е. Н.

77 АС 366383



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191

тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65 E-mail: 77_upr@rosreestr.ru

<http://www.to77.rosreestr.ru>

ВЫИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
 ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

 Дата 14.05.2015 г.

 № 56/264/2015-358

На основании запроса от 14.05.2015 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001002:1017	
наименование объекта:	Здание	
назначение объекта:	Нежилое	
площадь объекта:	1707.6 кв.м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):	4	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Моховая, д.10, строен.1	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Экорент"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 77-77-11/159/2010-524 от 15.11.2010
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	05.05.2015

	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/022/039/2015-200/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "МЕТРОПОЛЬ" ИНН:7706285907
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 2201/15-01-ДУ от 22.01.2015; Правила доверительного управления от 15.01.2010
4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.10.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2013-088
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 30.04.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МОСОБЛОТЕЛЬ" ИНН:7729778088
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания 15ЭР/13 от 2013-04-08; Дополнительное соглашение от 10.10.2013г. к Договору аренды 15ЭР/13 от 08.04.2013; Дополнительное соглашение к договору № 15ЭР/13 аренды нежилого здания от 08.04.2013 от 16.06.2014; Дополнительное соглашение о замене стороны по договору № 15ЭР/13 аренды нежилого здания от 08.04.2013 от 06.10.2014
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Гришина Елена Сергеевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)



Костина И.А.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего представления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» ч. 1, ст. 7)*

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ № АБ-231-26 ОТ 15.06.2026

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Доверенность № П1-26

г. Москва

09.01.2026 г.

Настоящей доверенностью **Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»** (далее - Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает **Калуженина Юрия Юрьевича**, имеющего паспорт серии 1808, номер 175986, выдан отделом УФМС России по Волгоградской обл. в г. Волжском, дата выдачи 11.07.2008, код подразделения 340-011, зарегистрирован по адресу Московская область, Ступинский район, с. Верзилово, мкр. Новое Ступино, ул. Парковая, д. 35:

1. Подписывать, заключать, изменять контракты, договоры на проведение оценки объектов оценки, задания на проведение оценки, дополнительные соглашения к договорам на проведение оценки, консультационно-аналитические записки по описанию объектов оценки, акты приема-передачи, акты сдачи-приёмки оказанных услуг по договорам на проведение оценки, счета-фактуры, УПД, счета на оплату или приходные кассовые ордера по договорам на проведение оценки, соглашения о расторжении договоров, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках оценочной деятельности ООО «Апхилл».
2. Подписывать от имени ООО «Апхилл» отчёты об оценке, краткие экспертные заключения об оценке, заключения специалиста, рецензии, информационные письма, коммерческие предложения, ответы на запросы.
3. Заверять копии любых финансовых, хозяйственных и учредительных документов Общества.
4. Передавать и получать от имени Общества имущество, продукцию, изделия или материальные ценности, изготовленные для Общества или от его имени. Подписывать акты приема-передачи, счета-фактуры, товарные накладные и другие документы, связанные с данным поручением.
5. Передавать и получать от имени Общества ответы, заявления, выписки, справки, акты сверки, отчёты об оценке, экспертные заключения СРОО и другие документы, подготовленные от и для Общества. Подписывать акты приема-передачи, справки, заявления и другие документы, связанные с данным поручением.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна **до 31.12.2029 г.** включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица

удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»


Сёмин Алексей Александрович

г. Москва

«24» сентября 2025 г.

СЕРТИФИКАТ
к ДОГОВОРУ № 132/25/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ
НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 132/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность ООО «Апхилл» на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)

Корр. счёт: 30101810700000000187, БИК: 044525187

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Апхилл»

Адрес местонахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В

ИНН: 7708706445, ОГРН: 1097748622643

Расч. счёт: 40702810501400006959 в АО «АЛЬФА-БАНК»,

Корр. счёт: 30101810200000000593, БИК: 044525593

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

4.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
5.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) договора страхования:	100 000 000,00 руб.

5.3. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

С 0.00 часов «03» октября 2025 г. по 24.00 часа «02» октября 2026 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности ООО «Апхилл» применяются в соответствии с Договором № 132/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами
Департамента страхования непромышленных рисков
Блока корпоративного страхования
(на основании доверенности № 23/06/1290 от 22.08.2024 г.)



Федосова А.Ю.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Вусов Александр Владимирович

ИНН 772326288367

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.10.2016г., регистрационный № 70

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «16» марта 2024г.

Президент

М.А. Скатов



0661

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл»

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что

Вусов Александр Владимирович

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 70
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 040973-1 от 10.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», № 043703-3 от 30.08.2024 по направлению
«Оценка бизнеса», № 044410-2 от 27.09.2024 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой
организации оценщиков)

Образование:

Диплом ВСГ 0196829 выдан 27.06.2008, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия
(МФПА)» (высшее оценочное)

Свидетельство 5558 выдано 16.10.2012, ФГБОУ ВО «Московский государственный университет
технологии и управления имени К.Г. Разумовского» (повышение квалификации в области оценки)

Место и характер работы: ООО «Апхилл» (основное), ООО «ЭКСПЕРТ-СТОЛИЦА» (совместительство)

Общий трудовой стаж (лет) – 18

Стаж в оценочной деятельности (лет) – 15

Информация о количестве подписанных отчетов об оценке за последние два года: 2023 г. - 460 отчетов
(движимое имущество-244, недвижимость-110, предприятие или его часть-46, другие виды оценки по фсо №10-34,
другие виды оценки по фсо №7-17, нематериальные активы-9), 2024 г. - 506 отчетов (движимое имущество-215,
недвижимость-175, предприятие или его часть-51, другие виды оценки по фсо №10-42, другие виды оценки по фсо
№7-21, нематериальные активы-2), 2025 г. (I квартал) - 109 отчетов (недвижимость-57, движимое имущество-37,
предприятие или его часть-7, другие виды оценки по фсо №10-5, другие виды оценки по фсо №7-1, другие виды
оценки по фсо №8-1, нематериальные активы-1), 2025 г. (II, III кварталы) – сведения отсутствуют.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых
организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской
Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании
жалобы от 27.05.2019 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности
оценщика в период с 27.05.2019 г. по 26.06.2019 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об

оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 27ДК от 26.07.2019 г. принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 27.07.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 30.07.2020 г. по 21.08.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились частично. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 39ДК от 02.09.2020 г. принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 23.11.2020 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 25.11.2020 г. по 22.12.2020 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Учитывая, что оценщик Вусов А.В. добровольно устранил подтвержденные актом проверки нарушения до завершения проверки и заседания Дисциплинарного комитета, принято решение указать оценщику Вусову А.В. на необходимость неукоснительного соблюдения законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, меры дисциплинарного воздействия не применять, прекратить процедуру рассмотрения дела по жалобе.

Во исполнение требований ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов СРО «СФСО» на основании жалобы от 05.07.2024 г. Отделом контроля СРО «СФСО» была проведена внеплановая проверка деятельности оценщика в период с 11.07.2024 г. по 02.08.2024 г., по результатам которой факты нарушения законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации при составлении отчета об оценке, изложенных в жалобе, подтвердились. Протоколом заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 111ДК от 21.08.2024 г. принято решение Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Вусова А.В. меры дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановой проверки нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчет у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленный отчет об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчета об оценке, содержащего нарушения, и передачи исправленного отчета заказчику в срок не позднее 20.09.2024 г. Согласно протоколу заседания Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» № 114ДК от 09.10.2024 г. решение Дисциплинарного комитета о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предписания считать исполненным, завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Вусова А.В.

Плановая проверка деятельности оценщика проводилась с 14.03.2018 г. по 14.03.2018 г. (пройдена), с 04.12.2020 г. по 29.12.2020 г. (пройдена) и с 03.07.2023 г. по 31.07.2023 г. (пройдена). Информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» октября 2025 г.

Дата составления выписки «10» октября 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.П.



М.А. Скатов

**СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ № 133/25/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 133/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Вусова Александра Владимировича на следующих условиях:

1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)

Корр. счёт: 30101810700000000187, БИК: 044525187

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Вусов Александр Владимирович

Адрес местонахождения: г. Москва, ул. Марьинский парк, д. 17, корп. 2, кв. 89

Паспортные данные: Паспорт РФ 45 08 765200 выдан 11.09.2006 г. ОВД района Марьинский парк города Москвы

Код подразделения 772-083

ИНН: 772326288367

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

4.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

5.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
5.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.
5.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:

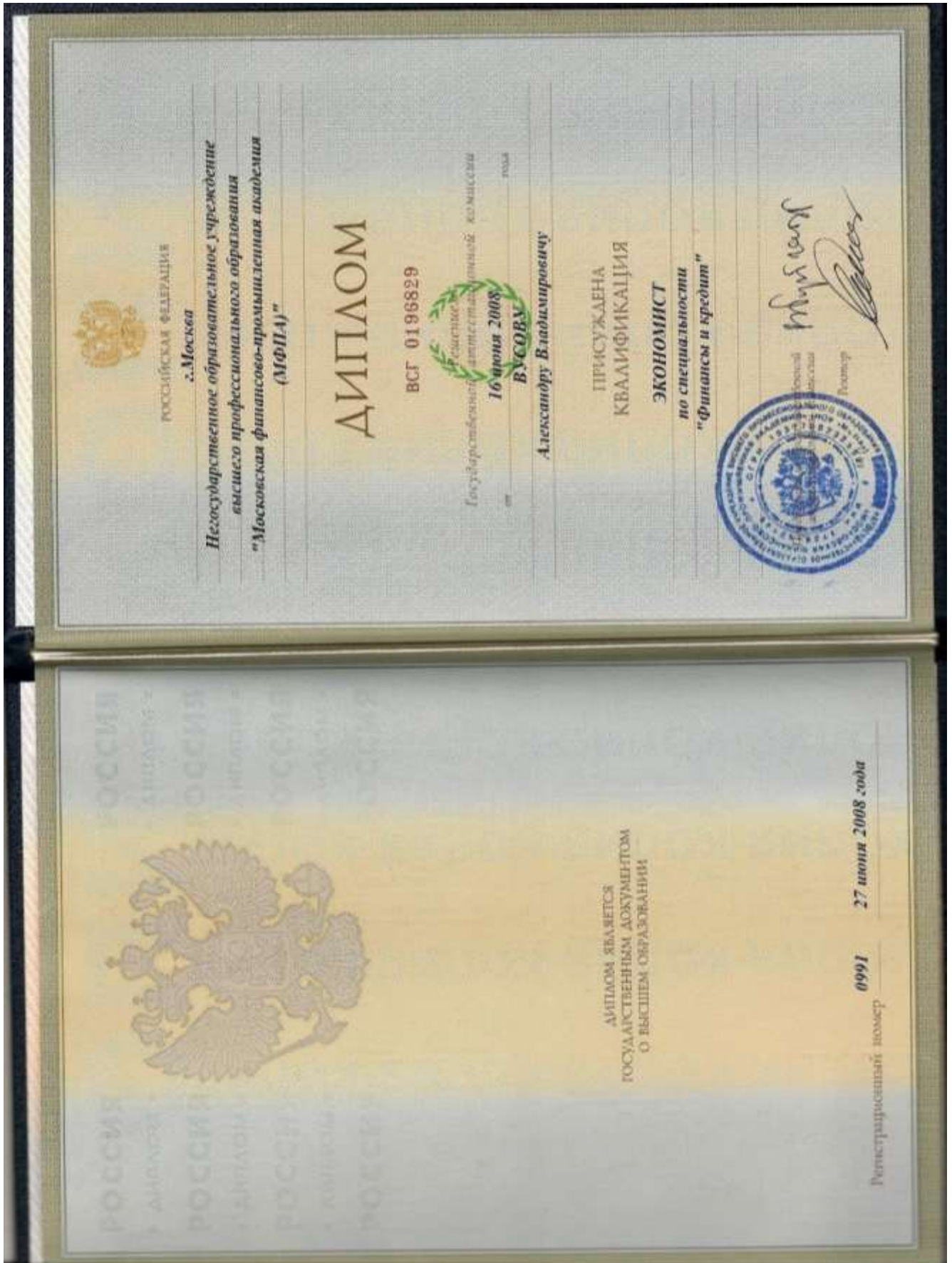
С 0.00 часов «03» октября 2025 г. по 24.00 часа «02» октября 2026 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Вусова Александра Владимировича в соответствии с Договором № 133/25/134/936 от 24 сентября 2025 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.


Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами
Департамента страхования непромышленных рисков
Бюро корпоративного страхования
(на основании доверенности № 23-06/1290 от 22.08.2024 г.)



Федосова А.Ю.



Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ 
Дата рождения 15 января 1986 года	г. Москва Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № ВСГ-0196829 0991 (регистрационный номер) 27 июня 2008 года (дата выдачи)
Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма)	Решением Государственной аттестационной комиссии
Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	16 июня 2008 года
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	от _____ года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Направление /специальность Финансы и кредит Специализация Оценка собственности	Ректор [Подпись] Актан [Подпись] Секретари [Подпись]
Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	Лист №1
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично	Документ содержит количество листов
Продолжение см. на обороте	


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с 01 - октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повысил(а) свою квалификацию и (или) выполнил государственное задание по программе "Бюджетные ассигнования на поддержку технологий и инноваций им. К.Г. Яковлева"

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения стал(а) знател(а) и специалист(а) по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Бюджетные ассигнования</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Учебной самостоятельной работы</u>		<u>статусно</u>


[Группа(а) стажировки и (на) нет] (наименование организации)



выполнил(а) работу по теме нет (наименование темы)

Город Москва год 2012

Свидетельство является государственными документам
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558



Руководитель (директор) 
 Секретарь 

Итого: 104 часов

Форма АБ-231-26

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040973-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Вусову Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ № АБ-231-26 ОТ 15.06.2026

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

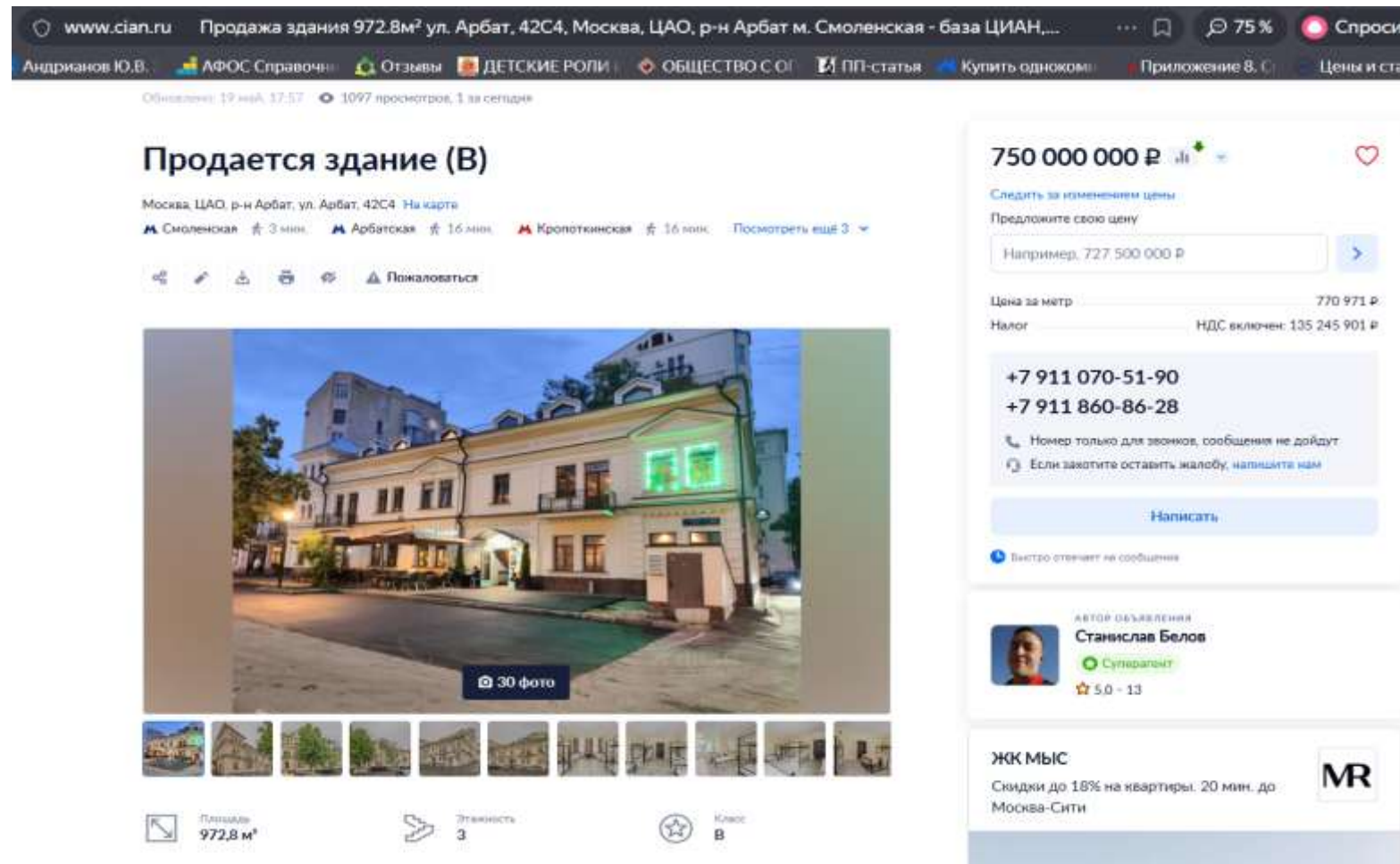
Объекты-аналоги для расчета стоимости единого объекта недвижимости, в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1.

*уточнены права на объект недвижимости: зд-е и зу в собственности;

*прописать сноску о том, что условия продажи были дополнительно уточнены: цена предложения не включает в себя стоимость мебели, которую возможно оставить с доплатой, цена предложения включает НДС;

*в объявлении указано о наличии наземной парковки. В расчетах указывает отсутствие возможности организации парковки, ссылаясь на фактические границы и размеры земельного участка и здания, расположенного на нем по данным росреестра. Так как данный параметр рассматривается в контексте сравнения обеспеченности зу



www.cian.ru Продажа здания 972.8м² ул. Арбат, 42С4, Москва, ЦАО, р-н Арбат м. Смоленская - база ЦИАН,...


Обновлено: 19 мая, 17:57 1097 просмотров, 1 за сегодня

Продается здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 42С4 На карте

М Смоленская 3 мин. М Арбатская 16 мин. М Кропоткинская 16 мин. Посмотреть ещё 3

Пожаловаться



30 фото

Площадь: 972,8 м²

Этажность: 3

Класс: В

750 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 727 500 000 Р

Цена за метр: 770 971 Р

Налог: НДС включен: 135 245 901 Р

+7 911 070-51-90
+7 911 860-86-28

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Станислав Белов
Суперагент
5.0 - 13

ЖК МЫС
Скидки до 18% на квартиры. 20 мин. до Москва-Сити

MR

www.cian.ru Продажа здания 972.8м² ул. Арбат, 42С4, Москва, ЦАО, р-н Арбат м. Смоленская - база ЦИАН,...

Андреанов Ю.В. АФОС Справочни Отзывы ДЕТСКИЕ РОЛИ ОБЩЕСТВО С ОГ ПП-статья Купить однокомн Приложение 8. Ст Цены и ставк

Фотографии (30) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 972,8 м²

FEEL FREE TO CONTACT ME IN ENGLISH.

ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА.

Цена в объявлении при покупке здания С КОМПАНИЕЙ. Возможна смена назначения на 4.6 и 4.7 (гостиничный/ресторанный).

К продаже предлагается особняк в историческом центре Москвы 1917 года постройки, по адресу Арбат 42 строение 4. Здание являлось частью усадьбы Ушаковой (не несёт исторической или культурной ценности), расположено второй линией на Старом Арбате в непосредственной близости от МИД РФ и метро Смоленская, рядом с бывшим грузинским культурным центром.

3 этажа вместе с цокольным общей площадью 972,8 м2 на земельном участке 4,3 сотки (в собственности). Здание со смешанной планировкой и отделкой. 100 кВт с возможным увеличением, высота потолков 3,3 м. Стихийная парковка для собственников под слагбаумом во дворе.

В здании на 2 и 3 (мансардный) этажах располагается работающий хостел, первый этаж и цоколь отнесены под офисные и технические площади, остальная площадь особняка сдаётся в коммерческую аренду (Библиотека Shisha Lounge). Полная реставрация здания была завершена в 2013 году. Здание зарегистрировано на одно предприятие, собственник рассматривает продажу здания вместе с арендным бизнесом.

Удобное расположение внутри Бульварного кольца, выезды на Садовое кольцо и Новинский Бульвар, близость станции метро Смоленская. Свободная продажа, без обременений. Показ по предварительной договоренности. Вопросы по телефону.

[Свернуть](#)

750 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 727 500 000 ₽

Цена за метр 770 971 ₽

Налог НДС включен: 135 245 901 ₽

+7 911 070-51-90

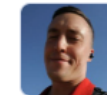


+7 911 860-86-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Станислав Белов
 Суперагент
 5,0 · 13

www.cian.ru Продажа здания 972.8м² ул. Арбат, 42С4, Москва, ЦАО, р-н Арбат м. Смоленская - база ЦИАН,...

Андрианов Ю.В. АФОС Справочни Отзывы ДЕТСКИЕ РОЛИ ОБЩЕСТВО С ОГ ПП-статья Купить однокомн Приложение 8. С Цены и с

Фотографии (30) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 972,8 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	972,8 м²
Высота потолков	3,3 м
Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Есть
Линия домов	Вторая
Площадь участка	0,04 га
Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный со двора
Парковка	Наземная

750 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 727 500 000 ₽

Цена за метр 770 971 ₽

Налог НДС включен: 135 245 901 ₽

+7 911 070-51-90

+7 911 860-86-28

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

📌 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Станислав Белов
🌟 Суперагент
⭐ 5,0 · 13

ЖК МЫС

Скидки до 18% на квартиры. 20 мин. до Москва-Сити



Похожие рядом Инфраструктура



- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление

750 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 727 500 000 ₽

Цена за метр 770 971 ₽

Налог НДС включен: 135 245 901 ₽

+7 911 070-51-90

+7 911 860-86-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

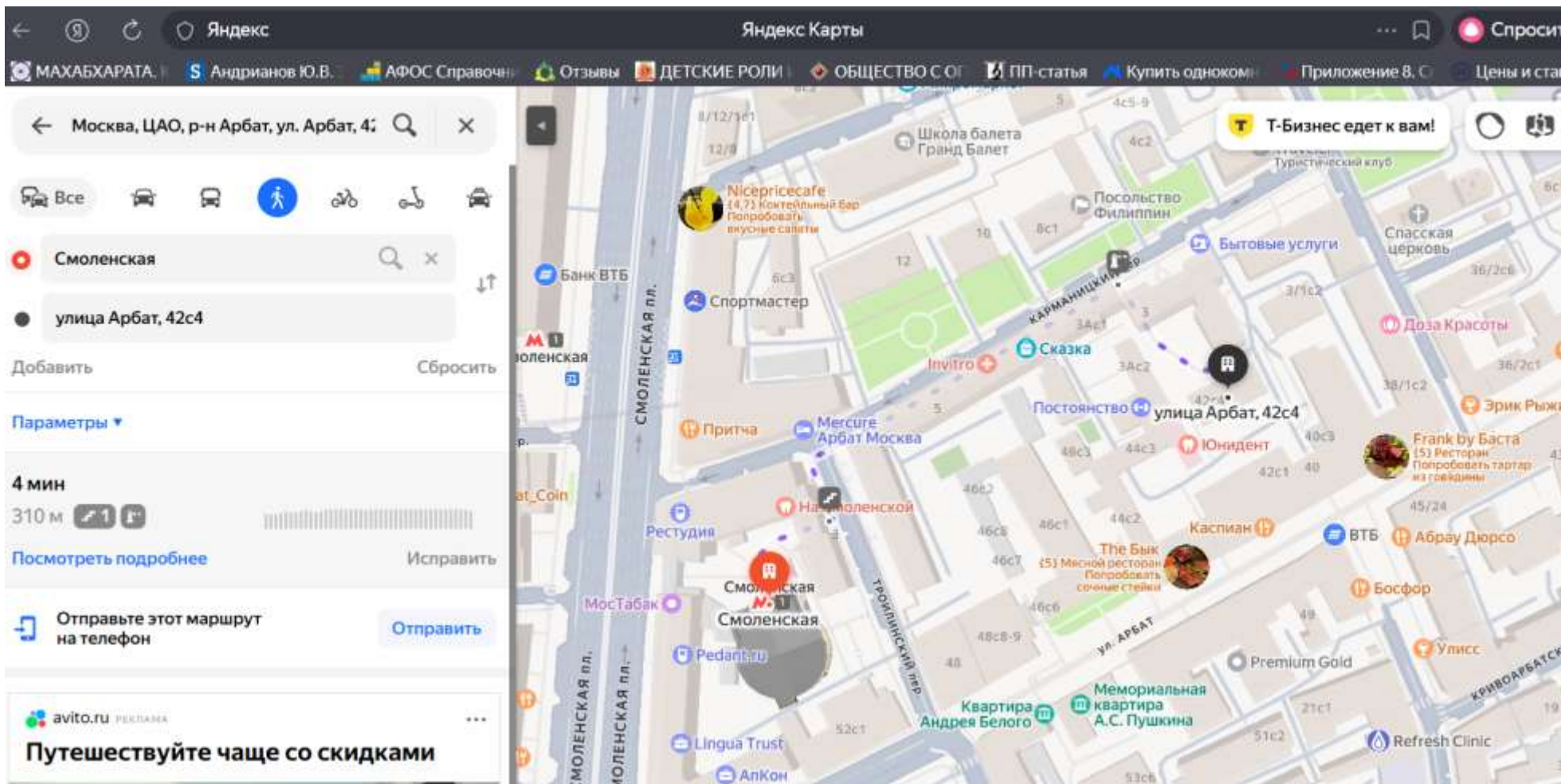


АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Станислав Белов

Суперагент

5,0 · 13



nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 50%

МАХАБХАРАТА. К Андрянов Ю.В. АФОС Справочни Отзывы ДЕТСКИЕ РОЛИ ОБЩЕСТВО С ОГ ПП-статья Купить однокомн Приложение 8. Сг

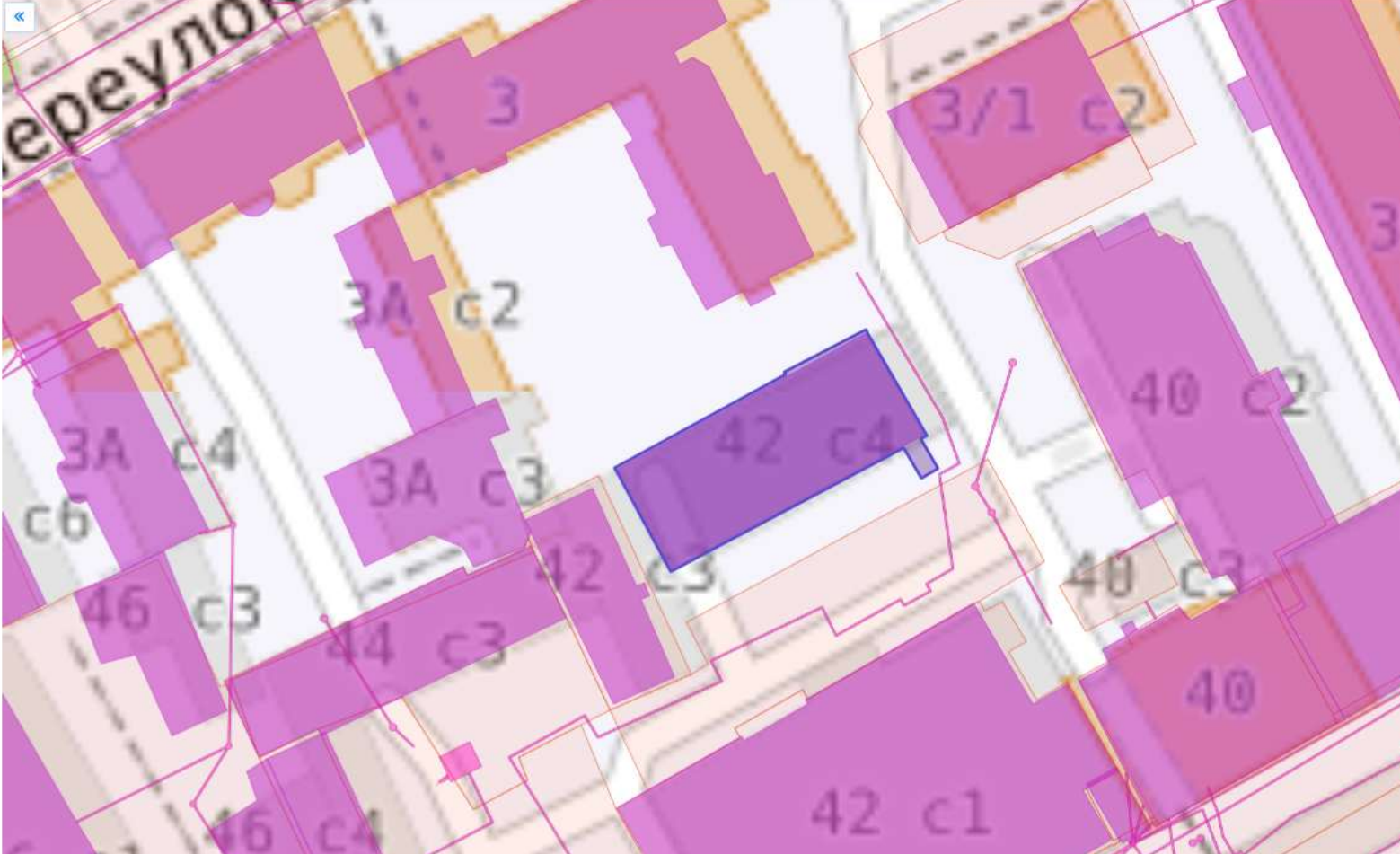
Геоинформационный портал

Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 77:01:0001060:82

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:01:0001060:82
Кадастровый квартал	77:01:0001060
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Арбат, земельный участок 42/4
Площадь декларированная	430 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации здания под административные цели
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	74 206 226,6 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	172 572,62 руб./кв. м



nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 50%

МАХАБХАРАТА. | Андрянов Ю.В. | АФОС Справочн... | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С О... | ПП-статья | Купить однокомн... | Приложение 8. С...

Геоинформационный портал

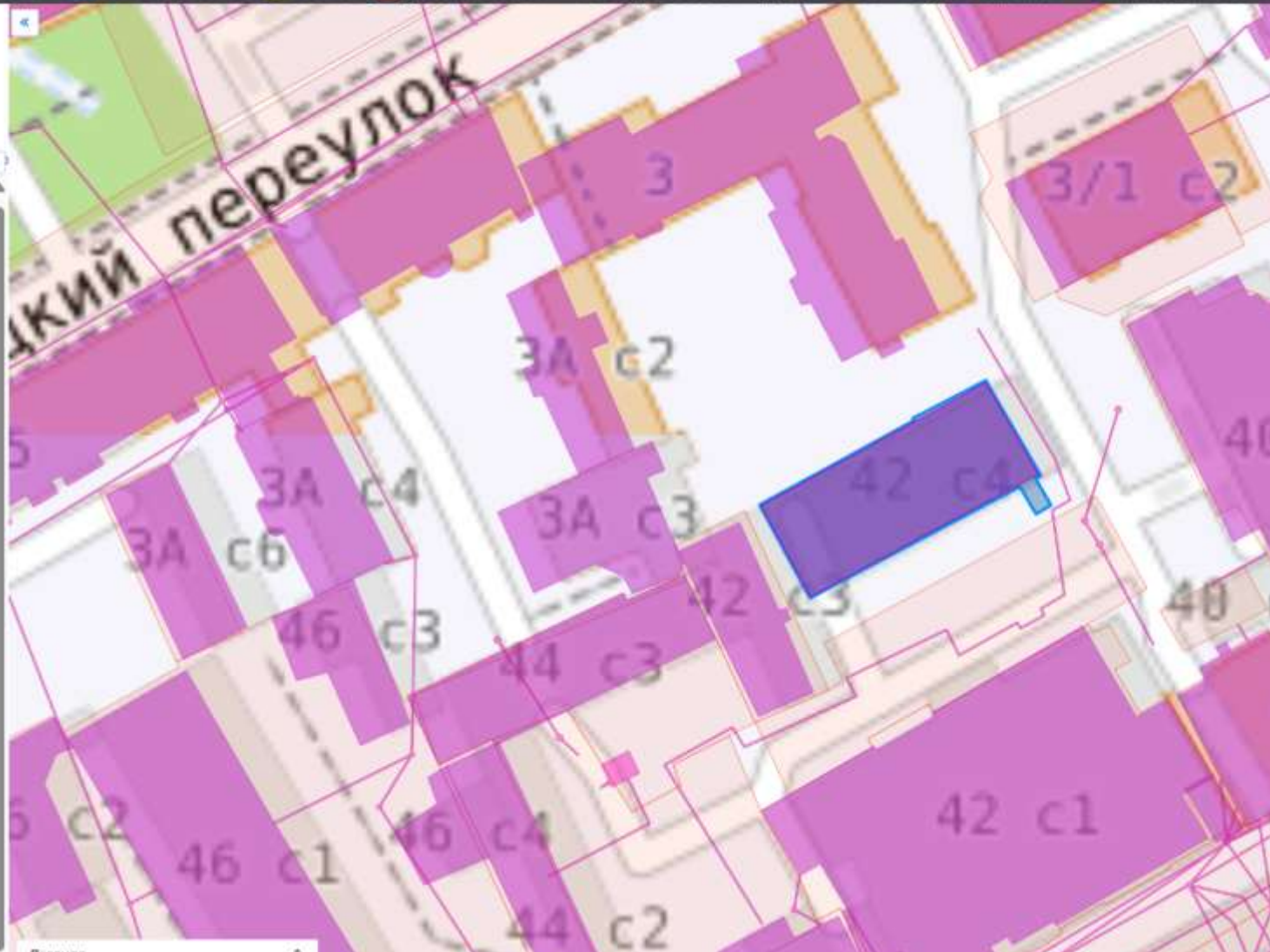
Назад в выделенные объекты

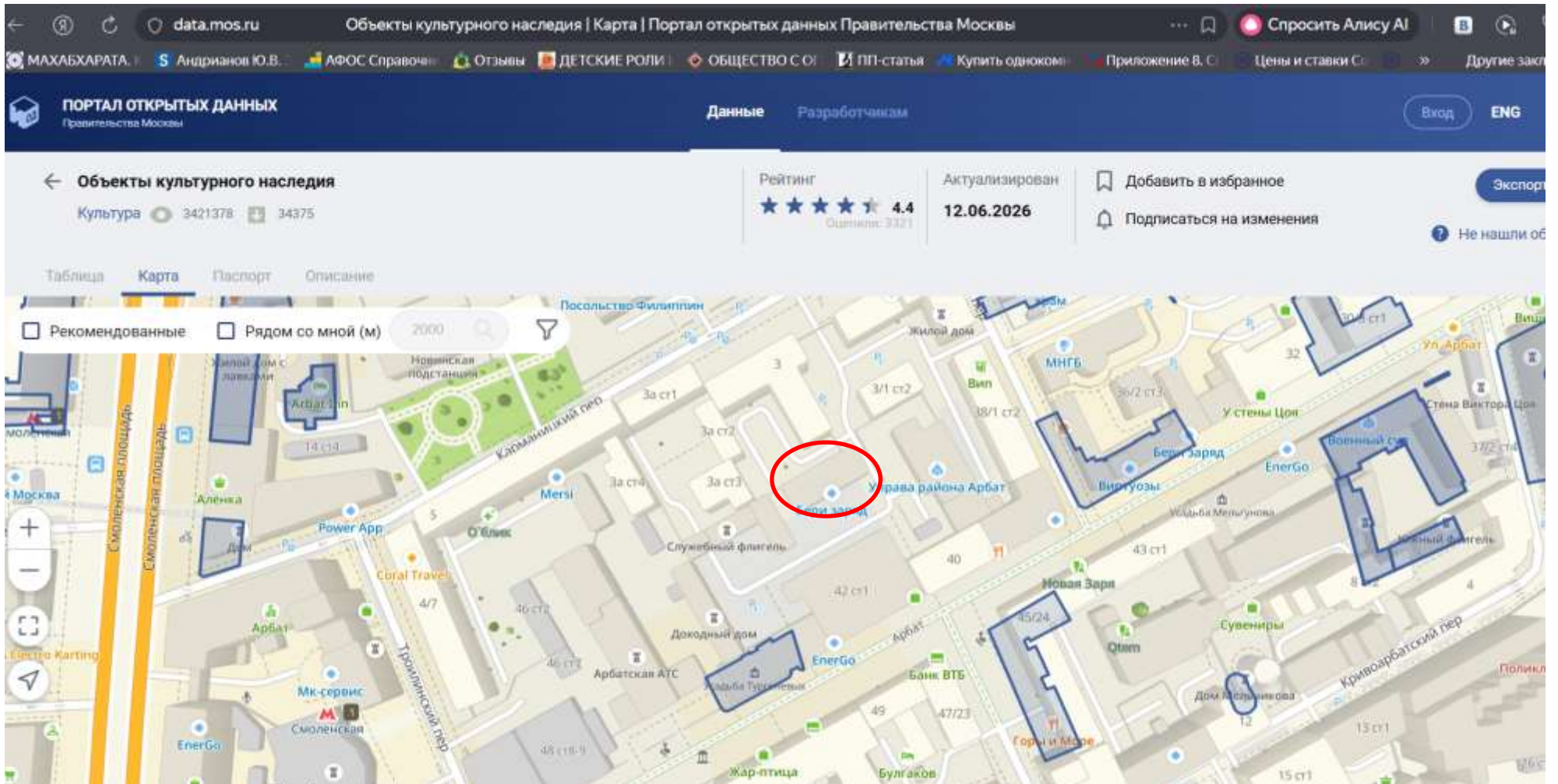
Здание: 77:01:0001060:1031

Информация Сервисы Объекты Секция 2У Ча 3

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	22.05.2012
Кадастровый номер	77:01:0001060:1031
Кадастровый квартал	77:01:0001060
Адрес	Российская Федерация, город Москва, инт.тер.с. муниципальный округ Арбат, ул. Арбат, д. 42, стр. 4
Назначение	здание
Назначение	Наклон
Площадь общая	972,8 кв. м
Статус	Ранне уличный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	264 495 418,88 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	271 890,85 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземный)	3
Количество подземных этажей	1
Материал стен	Кирпичные
Завершение строительства	1917 г.
Ввод в эксплуатацию	1917 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-

Легенда





Объект-аналог №2.

*уточнены права на объект недвижимости: зд-е в собственности, зу в аренде;

*прописать сноску о том, что условия продажи были дополнительно уточнены: цена предложения включает НДС;

*в объявлении указано о наличии 8 парковочных мест. В расчетах указывает отсутствие возможности организации парковки, ссылаясь на фактические границы и размеры земельного участка и здания, расположенного на нем по данным росреестра. Так как данный параметр рассматривается в контексте сравнения обеспеченности зу.

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается здание, 780 м²". The location is "Москва, ЦАО, р-н Тверской, Моховая ул., 11С13". The listing includes a price of 680,000,000 RUB, a price per square meter of 871,795 RUB, and a tax of 122,622,950 RUB. The listing is from the real estate agency "ИНВЕСТ7" (ИНВЕСТИТЪ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ). The listing also includes a contact number +7 938 656-74-88 and a button to "Написать" (Write). The listing is for a "ЖК УНО Горбунова" (Business class in ZAO from 399,000 RUB/m²) with a discount of up to 15% on a limited number of apartments.

862772. Предлагаем отдельно стоящее административное здание класса В с арендаторами, площадью 780 кв. м. Без комиссии для покупателя.

Преимущества объекта:

- шаговая доступность от станции метро Охотный ряд (4 минуты пешком);
- удобная транспортная доступность: 3.5 км до Садового кольца;
- расположено на территории Московского государственного университета, рядом с Ректорским Домом и Институтом Европы, в непосредственной близости от Кремля;
- плотный жилой массив;
- развитая инфраструктура района;
- высокий автомобильный и пешеходный трафик;
- отлично просматривается, находится в легком доступе для потенциальных клиентов;
- гибкая планировка, позволяющая адаптировать пространство под различные нужды;
- приточно-вытяжная вентиляция и система центрального кондиционирования;
- оснащение в соответствии с современными техническими требованиями;
- возможность размещения вывески;
- наземная парковка на 8 машиномест;
- ЗУ в долгосрочной аренде.

680 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 659 600 000 ₽

Цена за метр 871 795 ₽

Налог НДС включен: 122 622 950 ₽

+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 продаж ИНВЕСТ7

ЖК УНО Горбунова

Бизнес-класс в ЗАО от 399 000 ₽/м².

Скидки до 15% на ограниченное количество



Технические параметры объекта:

- отдельный вход с улицы.
- этажность: подвал (181.4 кв. м), 1 (176.7 кв. м), 2 этаж (174.7 кв. м) и мансарда (190.9 кв. м).
- электрическая мощность: 150 кВт.
- высота потолков: 3 м.

Информация об арендаторах:

- арендаторы: Арендаторы на краткосрочных договорах

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!

[Свернуть](#)

680 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 659 600 000 ₽

Цена за метр 871 795 ₽

Налог НДС включен: 122 622 950 ₽

+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

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь

780 м²

Высота потолков

3 м

Возможное назначение

Административное здание

Состояние

Типовой ремонт

Парковка

Наземная, 8 мест

680 000 000 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену


Например, 659 600 000 ₽



Цена за метр 871 795 ₽

Налог НДС включен: 122 622 950 ₽

+7 938 656-74-88

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

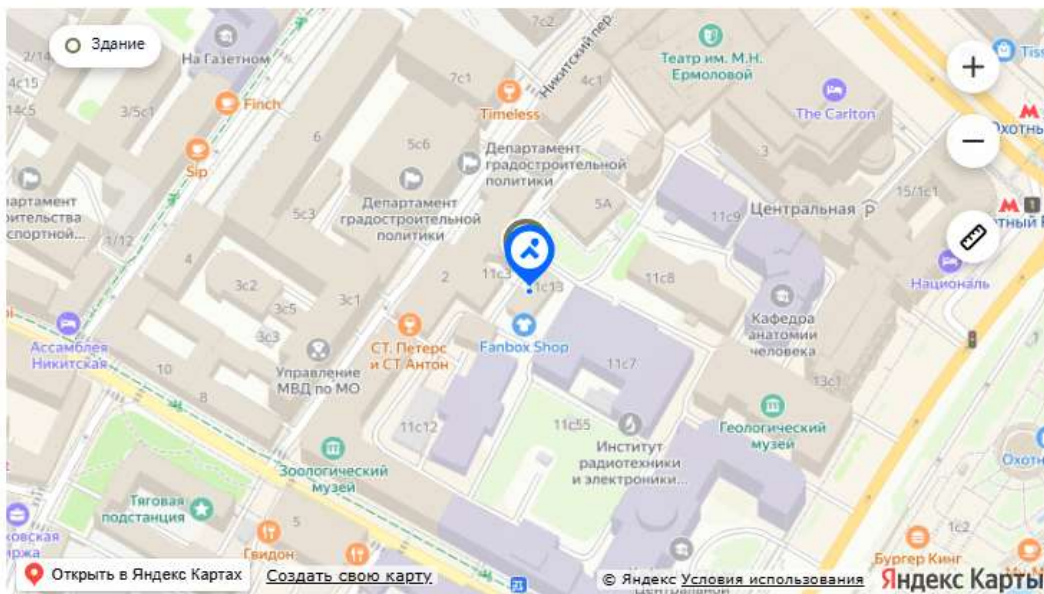
 Быстро отвечает на сообщения

www.cian.ru Продажа здания 780м² Моховая ул., 11С13, Москва, ЦАО, р-н Тверской м. Библиотека им. Лени... 75% Спросить

Андрианов Ю.В. АФОС Справочни Отзывы ДЕТСКИЕ РОЛИ ОБЩЕСТВО С ОП ПП-статья Купить однокомн Приложение 8.0 Цены и ставки

Фотографии (12) **Описание** Расположение Похожие объявления Здание, 780 м²

Похожие рядом Инфраструктура



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

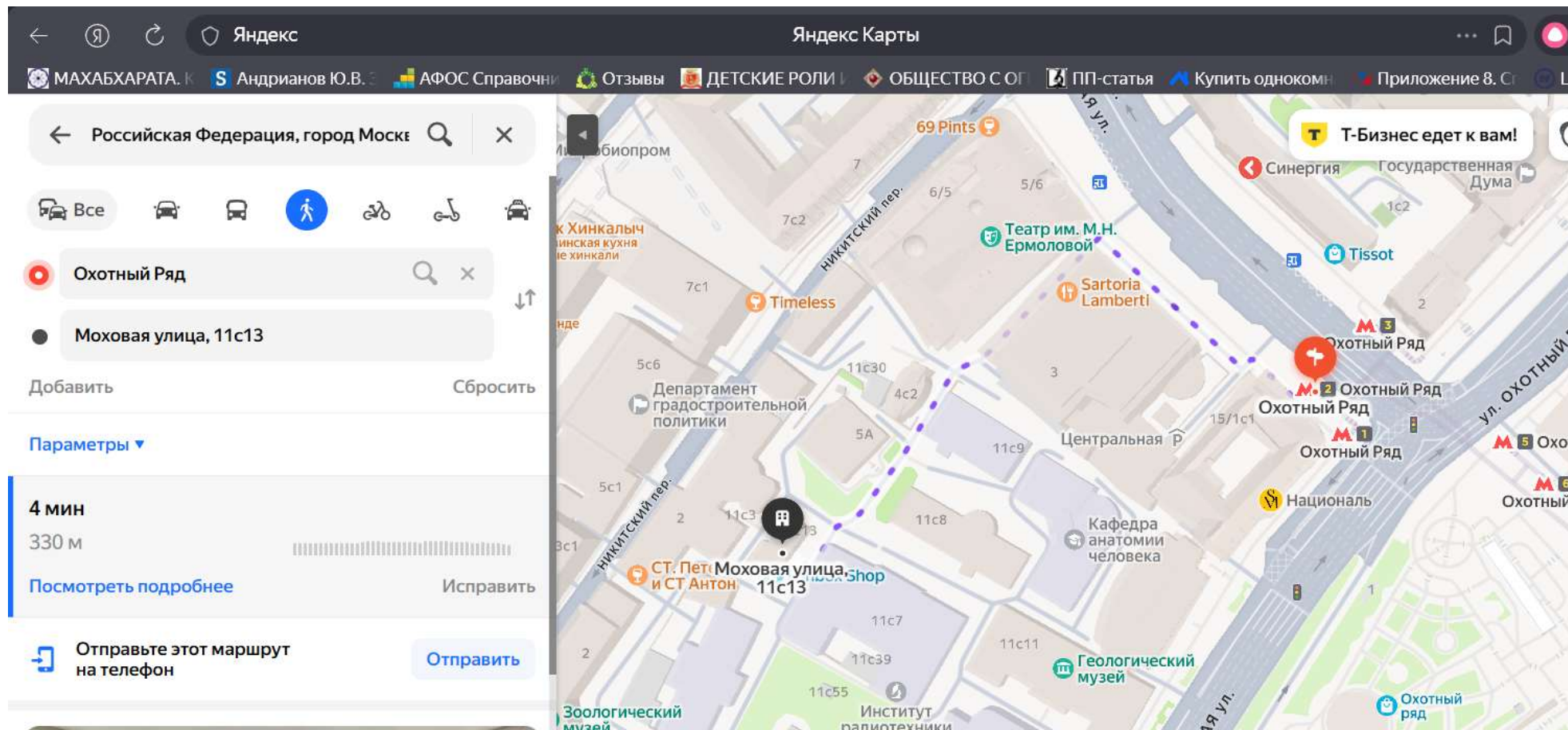
Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения

ИНВЕСТ7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТ7
🔍 Документы проверены

ИНВЕСТ7 РИЕЛТОР
Отдел продаж ИНВЕСТ7

ЖК УНО Горбунова
Бизнес-класс в ЗАО от 399 000 Р/м².
Скидки до 15% на ограниченное количество квартир.



nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

[МАХАБХАРАТА. К](#)
[S Андрианов Ю.В.](#)
[АФОС Справочни](#)
[Отзывы](#)
[ДЕТСКИЕ РОЛИ](#)
[ОБЩЕСТВО С ОГ](#)
[ПП-статья](#)
[Купить однокомн](#)
[Приложен](#)

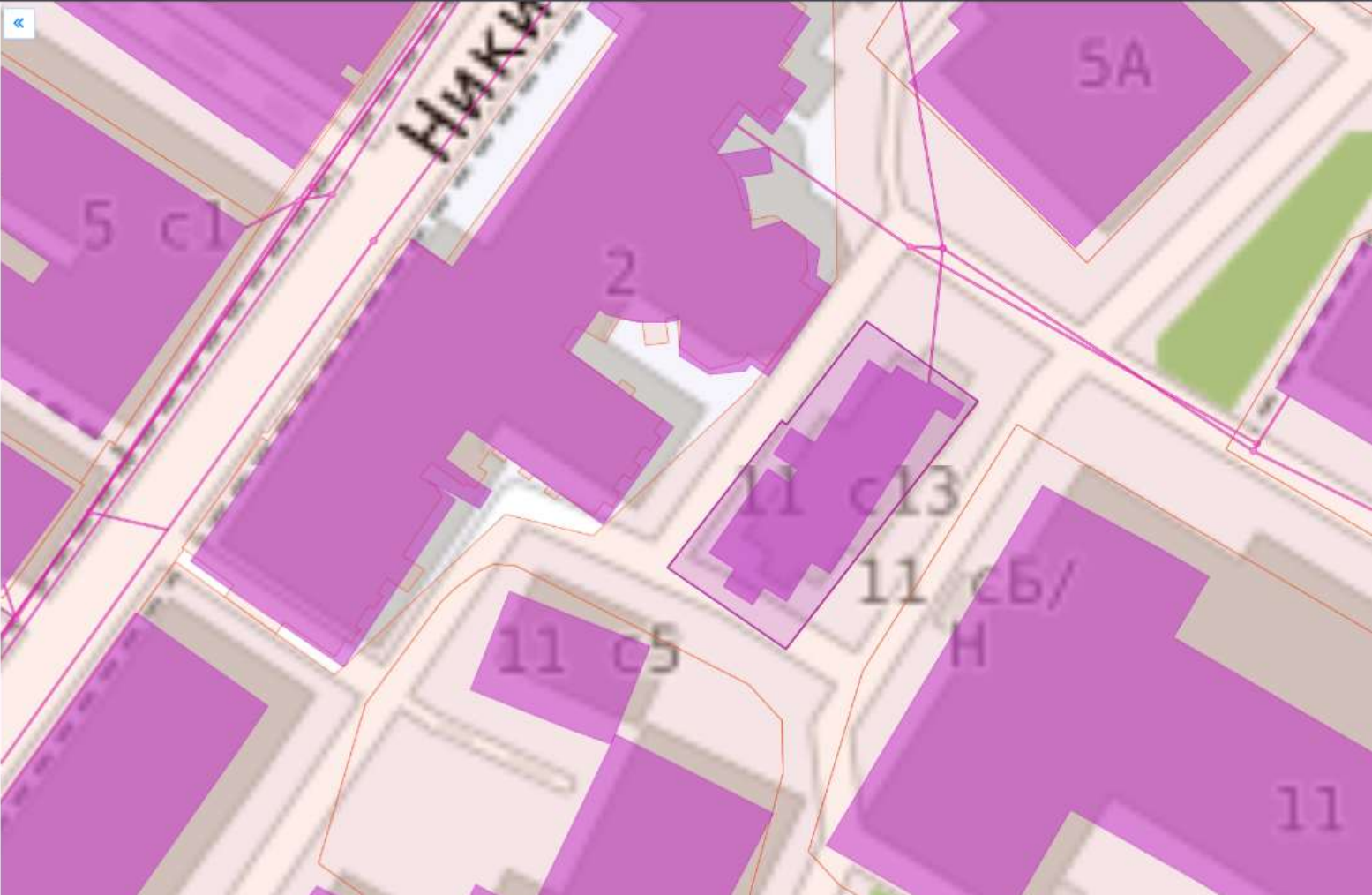
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты


Земельный участок: 77:01:0001005:15

[Информация](#)
[Сервисы](#)
[Объекты](#)
[Части ЗУ](#)
[Состав](#)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:01:0001005:15
Кадастровый квартал	77:01:0001005
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, земельный участок 11/13 Свернуть
Площадь уточненная	500 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации прочих административно-управленческих учреждений и общественных организаций Свернуть
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	78 236 625 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	156 473,25 руб./кв. м



← ↻ 📍 nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал ... 📄 🔍 50%


 МАХАБХАРАТА. К | Андрянов Ю.В. | АФОС Справочни | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С ОГ | ПП-статья | Купить однокомн | Приложение 8. С

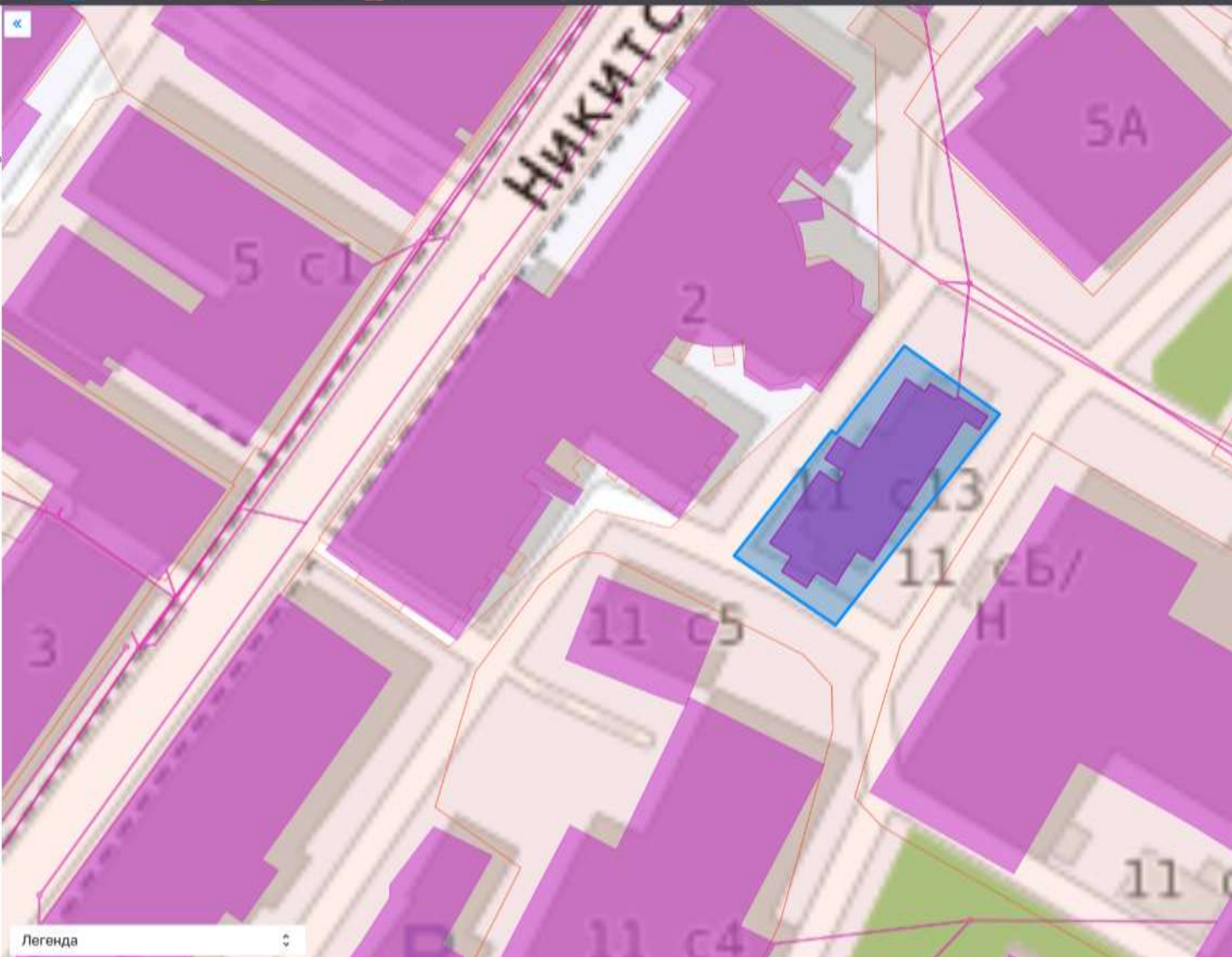
Геоинформационный портал

← Назад и выделенные объекты


Здание: 77:01:0001005:2006

☆

Информация	Сервисы	Объекты	Связанные ЗУ	Ча...
Вид объекта недвижимости	Здание			
Дата привнесения	29.08.2012			
Кадастровый номер	77:01:0001005:2006			
Кадастровый квартал	77:01:0001005			
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, дом 11, строение 13			Ссылка
Наименование	-			
Назначение	Нежилое			
Площадь общей	789,3 кв. м			
Статус	Раннее учтенный			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	295 613 505,98 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	374 526,17 руб./ кв. м			
Количество этажей (в том числе подземных)	2			
Количество подземных этажей	1			
Материал стен	Кирпичные			
Завершение строительства	-			
Ввод в эксплуатацию	2000 г.			
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-			



Легенда



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001005:15
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

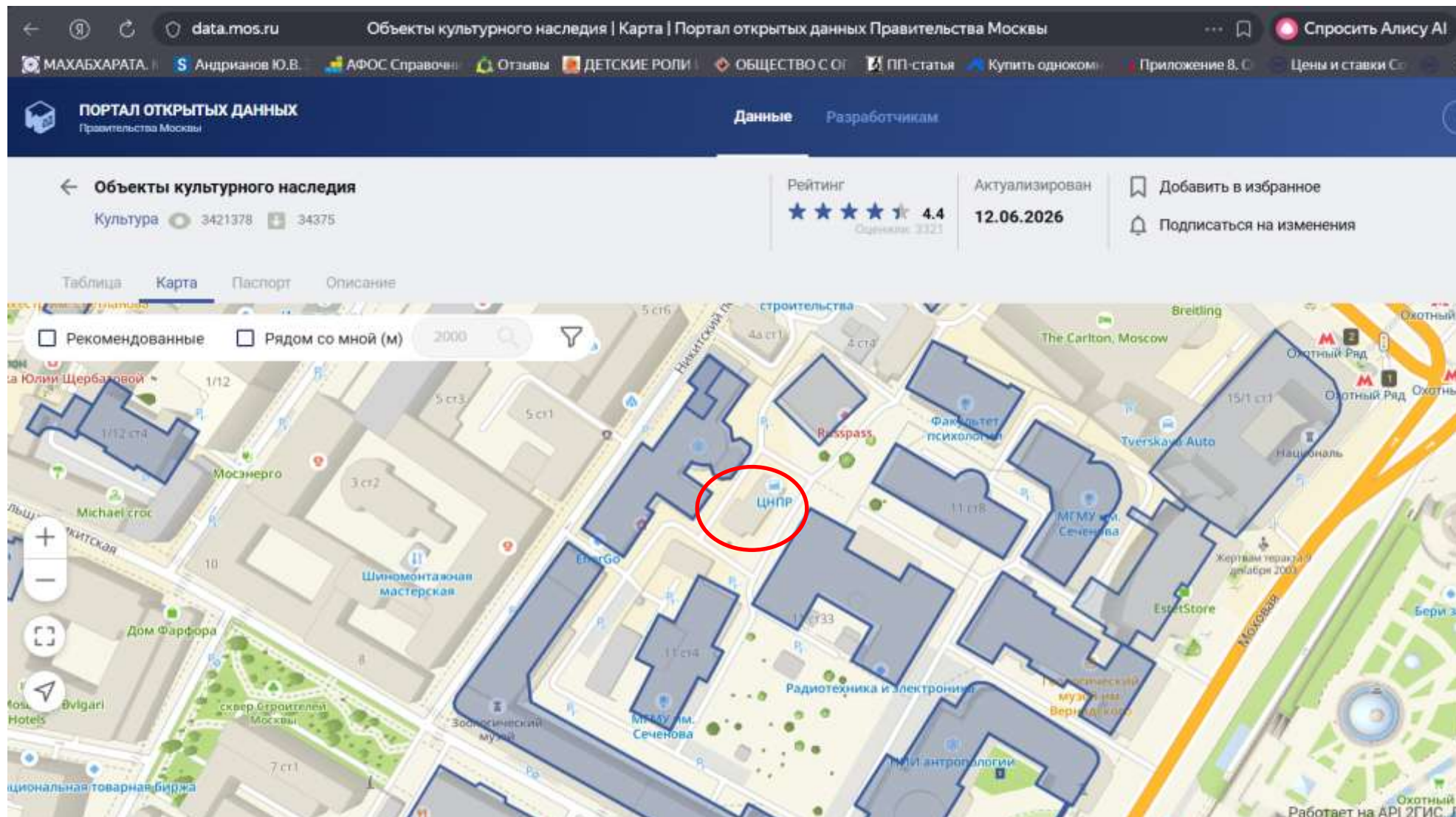
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица Моховая, земельный участок 11/13
Площадь, кв.м	500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации прочих административно-управленческих учреждений и общественных организаций

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	78236625.00
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	08.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77:01:0001005:15-77/060/2024-17 от 02.12.2024 № 77:01:0001005:15-77/060/2024-18 от 02.12.2024 Аренда № 77:01:0001005:15-77/060/2024-15 от 02.12.2024 № 77:01:0001005:15-77/060/2024-16 от 02.12.2024
--	--



Объект-аналог №3.

*уточнены права на объект недвижимости: зд-е в собственности, зу в аренде


☆ 4,2 | www.avito.ru | Продам здание, 1416 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авит...








Андреанов Ю.В.
АФОС Справочн
Отзывы
ДЕТСКИЕ РОЛИ
ОБЩЕСТВО С ОГ
ПП-статья
Купить однокомн
Прило






Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продам здание, 1416 м²

♥ В избранное
☰ Сравнить
📄 Скачать презентацию



1 000 000 000 ₽

за всё 📄

706 215 ₽ за м²

8 958 758-41-18

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Когда можно посмотреть?


Сегодня можно посмотреть?


Завтра можно посмотреть?


ForRetailer >

Компания

[Подписаться](#)

Надёжный партнёр


478 объектов в работе


7 лет на Авито


Айрин

Контактное лицо

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 1416 м²

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Хлыновский тупик, 3с1

- Арбатская 6-10 мин.
- Тверская 6-10 мин.
- Пушкинская 6-10 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Номер объекта: 568266. В центре Москвы продаётся отдельно стоящее здание - особняк в центре Москвы. Он расположен в тихом Хлыновском тупике, всего в 15 минутах неспешной прогулки от Кремля. До станций метро «Арбатская» и «Тверская» идти 5-10 минут, а рядом проходят Тверская улица и живописные бульвары.

Это историческое здание 1880 года постройки, которое капитально реконструировали в 2003 году. Памятником архитектуры оно не является, что упрощает возможные перепланировки. Общая площадь дома 1416 квадратов на участке в 4.68 сотки. Внутри: просторный подвал, три основных этажа и уютная мансарда. Планировка смешанная, выполнен очень качественный и дорогой ремонт.

1 000 000 000 Р
за всё

706 215 Р за м²

8 958 758-41-18

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ForRetailer >

Компания

Подписаться

Надёжный партнёр

478 объектов в работе

7 лет на Авито

Айрин

Контактное лицо

☆ 4,2 | www.avito.ru | Продам здание, 1416 м² в Москве | Продажа коммерческой недвижимости в Москве | Авит... | ... |

Андреанов Ю.В. | АФОС Справочни | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С ОП | ПП-статья | Купить однокомн | Прилс

В особняке проведены все современные коммуникации: электричество, вода с канализацией, вентиляция и кондиционирование. Внутренняя инфраструктура : телефония, кабельные сети, видеонаблюдение и контроль доступа. А с мансарды можно выйти прямо на обустроенную крышу с зоной отдыха.

1 000 000 000 ₺
за всё

706 215 ₺ за м²

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Узнать больше о БЦ

8 958 758-41-18

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

№ 8003755549 · 19 мая в 21:26 · 337 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте!

← ↻ 🛡️ nspd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

МАХАБХАРАТА. К | С Андрианов Ю.В. | АФОС Справочни | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С ОГ | ПП-статья | Купить однокомн | Прило

☰ Геоинформационный портал
 < Назад в выделенные объекты
 Земельный участок: 77:01:0001069:38

☆
 Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:01:0001069:38
Кадастровый квартал	77:01:0001069
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, тупик Хлыновский, земельный участок 3/1 Свернуть
Площадь декларированная	468 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации административного здания.
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	69 148 694,16 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	147 753,62 руб./кв. м

The map displays several land parcels in shades of purple and pink. A specific parcel, labeled '3 с1', is highlighted with a blue border. Other parcels are labeled with numbers and letters, such as '2А с1', '4 с1', '4 с2', '6 с2', '3 с5', and '3 с4'. The street name 'ЛЕОНТЬЕВСКИЙ' is written diagonally across the map.

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал 50%

[МАХАБХАРАТА](#) | [Андрианов Ю.В.](#) | [АФОС Справочник](#) | [Отзывы](#) | [ДЕТСКИЕ РОЛИ](#) | [ОБЩЕСТВО С ОГ](#) | [ПП-статья](#) | [Купить однокомн](#) | [Приложение 8. С](#)

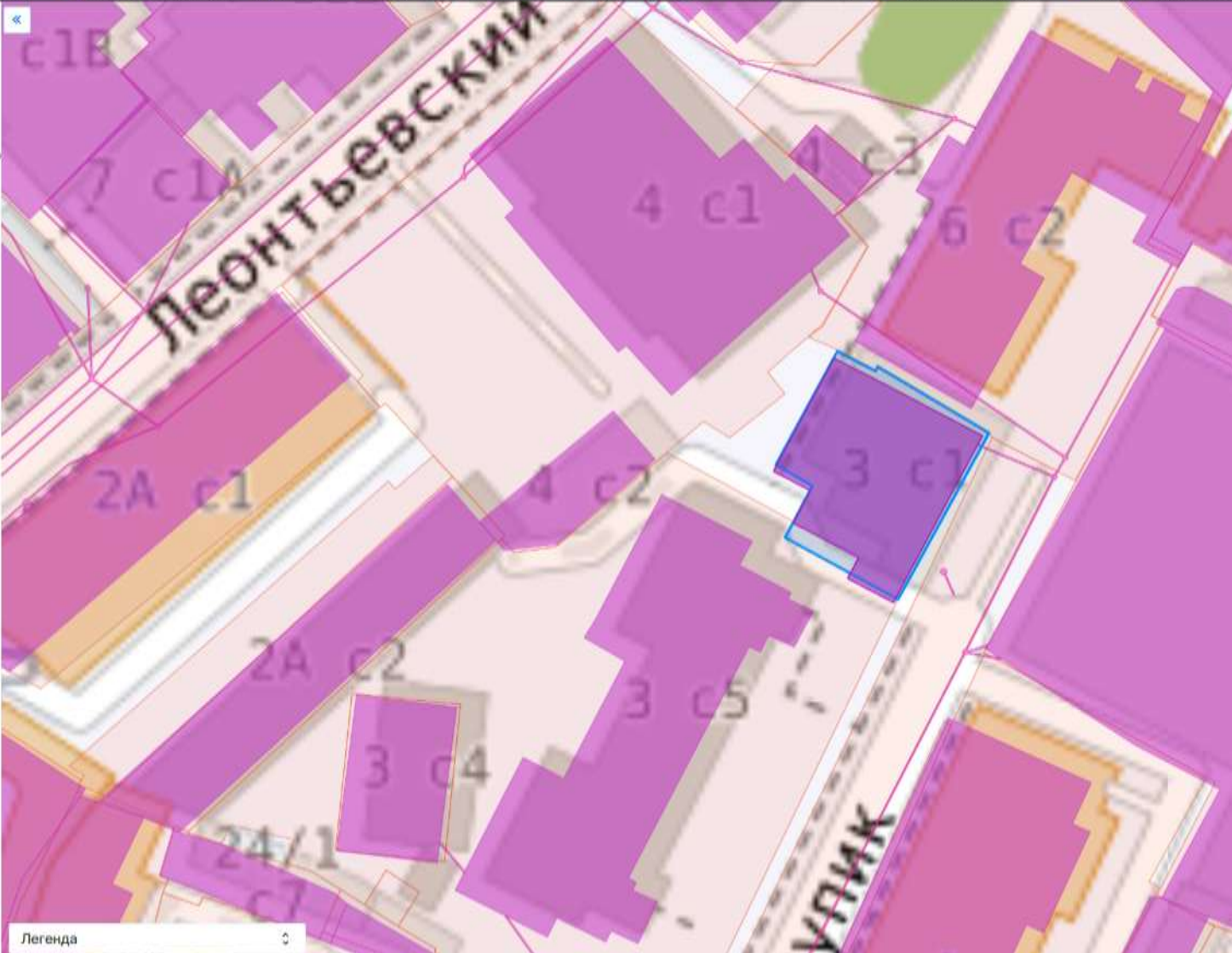
Геоинформационный портал

Назад в выделенные объекты

Здание: 77:01:0001069:1076

[Информация](#) | [Сервисы](#) | [Объекты](#) | [Связанные ЗУ](#) | [Ча](#)

Вид объекта	Здание
Дата привнесения	22.05.2012
Кадастровый номер	77:01:0001069:1076
Кадастровый квартал	77:01:0001069
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, тулик Хлыновский, дом 3, строение 1
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	1 416,5 кв. м
Статус	Ранее улочный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	411 314 346,05 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	290 373,7 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	4
Количество подземных этажей	1
Материал стен	Кирпичные
Завершение строительства	1880 г.
Ввод в эксплуатацию	1880 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов	-



Леонтьевский

УЛИК

4 с1

6 с2

3 с1

2А с1

4 с2

3 с5


3 с4

2А с2

24/1 с7

Легенда

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 22.05.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77.01.0001069.38
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, тупик Хлыновский, земельный участок 3/1
Площадь, кв.м	468
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации административного здания.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	69148694.16
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	08.12.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	M-01-008541
Кадастровый номер	77-01-01069-038

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-01/05-265/2001-6950 от 25.01.2002 № 77-77-11/086/2011-133 от 15.07.2011 № 77-77/011-77/011/002/2015-542/1 от 06.04.2015 № 77-77-11/089/2012-078 от 14.11.2012 № 77-77-11/086/2012-731 от 25.07.2012
--	--

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, тупик Хлыновский, земельный участок 3/1
Площадь, кв.м	468
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации административного здания.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	69148694.16
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	08.12.2024

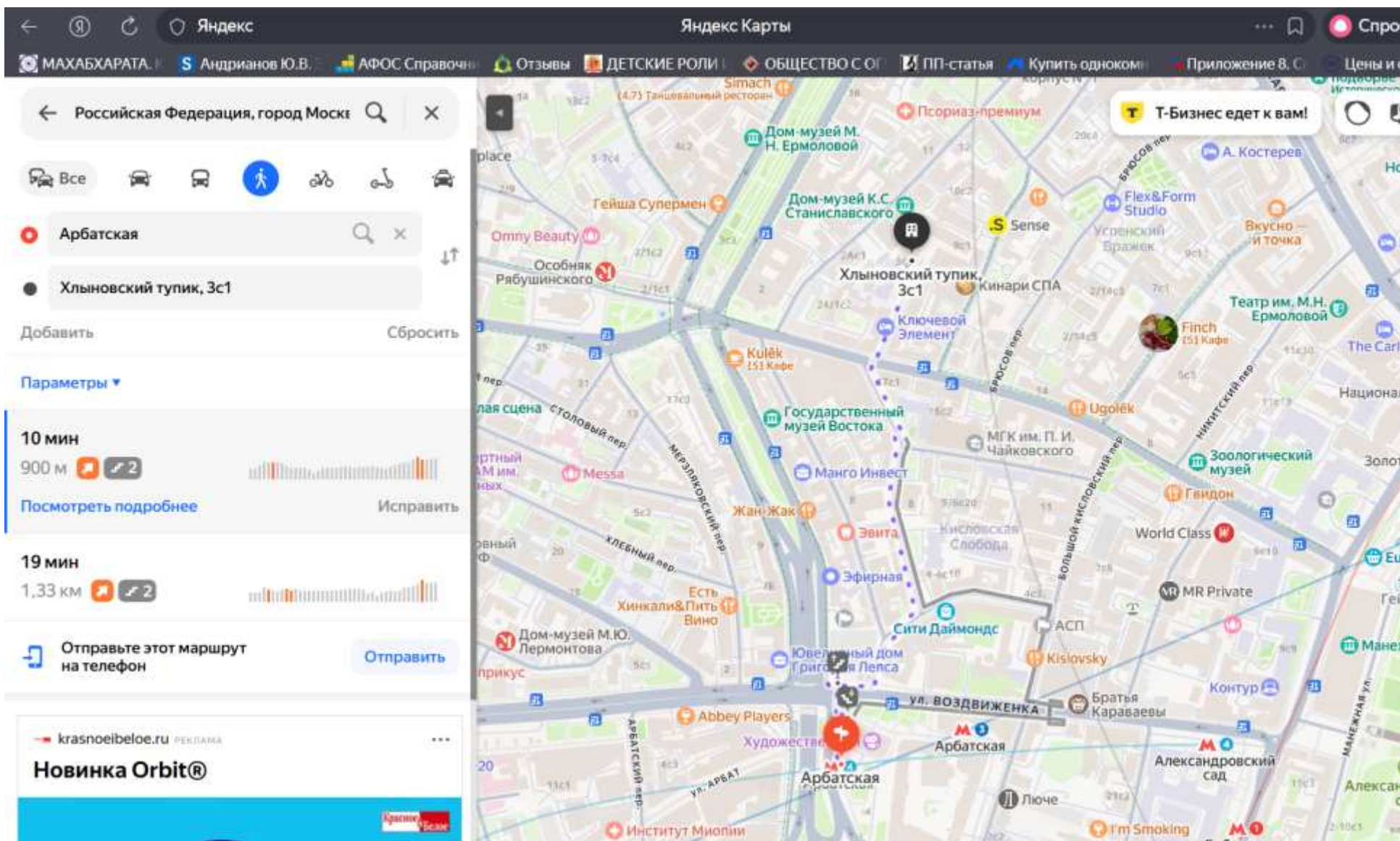
Ранее присвоенные номера

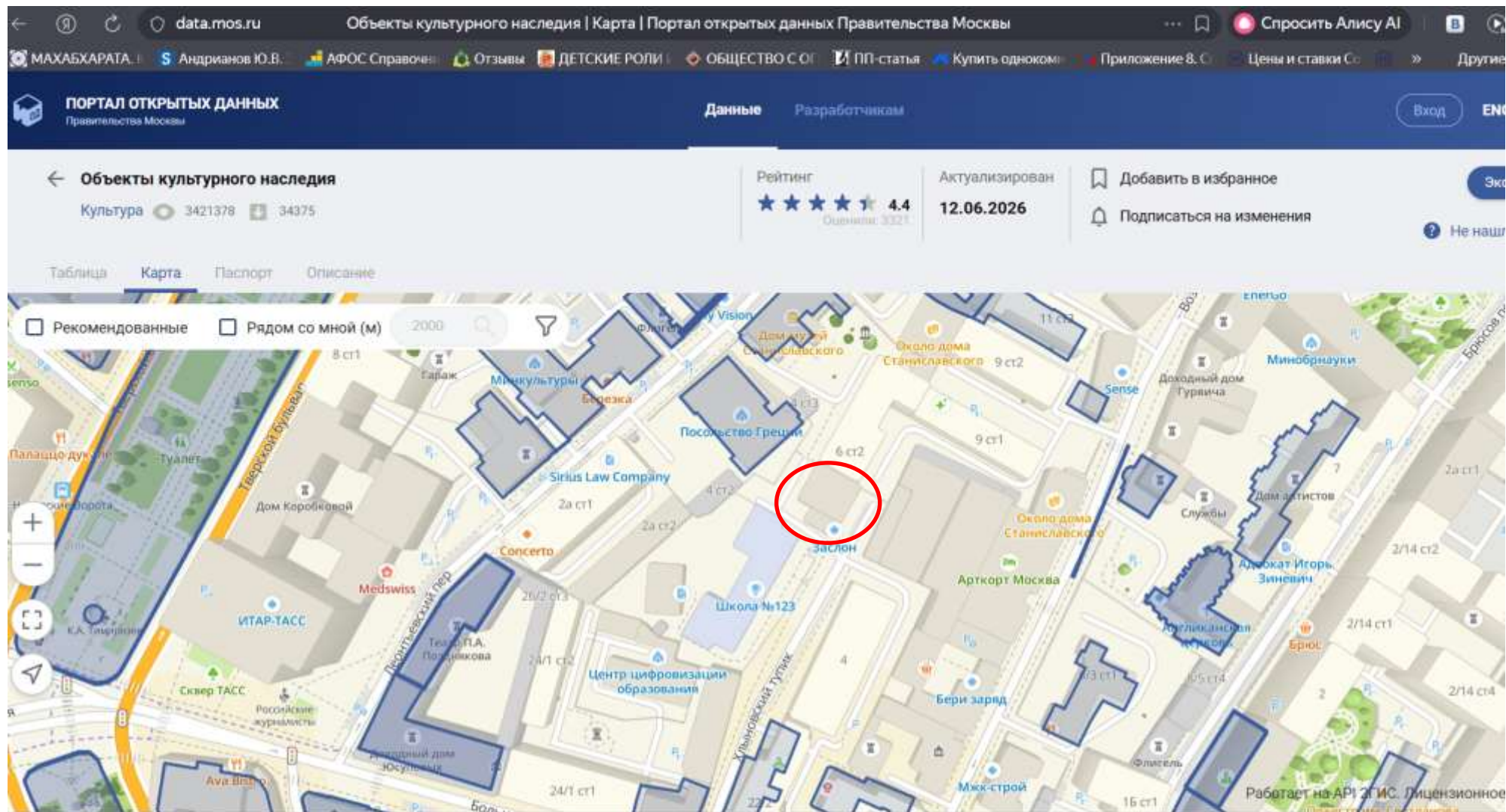
Условный номер	M-01-008541
Кадастровый номер	77-01-01069-038

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-01/05-265/2001-6950 от 25.01.2002
	№ 77-77-11/086/2011-133 от 15.07.2011
	№ 77-77/011-77/011/002/2015-542/1 от 06.04.2015
	№ 77-77-11/089/2012-078 от 14.11.2012
	№ 77-77-11/086/2012-731 от 25.07.2012
	Аренда
	№ 77-77-14/005/2011-067 от 11.05.2011
	№ 77-77-11/089/2012-073 от 14.11.2012
	№ 77-77-11/085/2011-028 от 08.06.2011
	№ 77-77-11/010/2014-489 от 08.10.2014
	Ипотека
	№ 77-01-0001069-38-77/011/2018-2 от 27.07.2018
	№ 77-77-11/001/2014-081 от 28.02.2014
№ 77-77-11/089/2012-065 от 14.11.2012	
№ 77-77-11/089/2012-394 от 24.12.2012	
№ 77-77-14/005/2011-067 от 11.05.2011	

← [ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)





Объекты-аналоги для расчета арендной ставки нежилого здания, в рамках доходного подхода


Объект-аналог №1.

☆ 4.2 | www.avito.ru | Аренда офиса 824 м2, метро Арбатская (цао) в Москве | Аренда коммерческой недви... | 75%

Андрианов Ю.В. | АФОС Справочн... | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С ОГ | ПП-статья | Купить одноком... | Приложение В. С

Аренда офиса 824 м2, метро Арбатская (цао)

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию



8 890 000 ₽
в месяц

129 466 ₽ в год за м², без залога

8 958 742-56-01

Написать сообщение Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти" >
 Компания · в сети
 Подписаться

Надёжный партнёр
 2 699 объектов в работе
 9 лет на Авито

О помещении

Общая площадь: 824 м²
 Этаж: 2
 Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
 Тип аренды: прямая

☆ 4,2 | www.avito.ru | Аренда офиса 824 м2, метро Арбатская (цао) в Москве | Аренда коммерческой недви... | 75 %

Андреанов Ю.В. | АФОС-Справочник | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С ОГ | ПП-статья | Купить однокомн | Приложение 8. С

Расположение

Москва, Малый Кисловский пер., 9с1

- Арбатская ⌚ 6-10 мин.
- Александровский сад ⌚ 6-10 мин.
- Библиотека им. Ленина ⌚ 6-10 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Предлагается в аренду офисное помещение 824 м2, расположенное на 2-ом этаже особняка на Малом Кисловском переулке.

В 7-ми минутах пешком от метро Арбатская.

Рядом улицы Новый Арбат, Воздвиженка, Большая Никитская, Моховая, Тверская, Никитский бульвар.

Офисное помещение рассчитано на 127 рабочих мест. Выполняется отделка под арендатора.

Планировка смешанная. Высокие потолки. Офисный ремонт с мебелью. Коммуникации центральные. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Интернет. Противопожарная и охранная системы.

8 890 000 Р
в месяц

129 466 Р в год за м², без залога

8 958 742-56-01

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

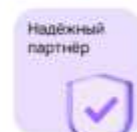
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти" >

Компания · в сети

Подписаться



2 699
объектов
в работе

9 лет
на Авито

Анжелика
Контактное лицо

☆ 4,2 | www.avito.ru | **Аренда офиса 824 м2, метро Арбатская (цао) в Москве | Аренда коммерческой недви...** | ... | 75 %

Андреанов Ю.В. | АФОС Справочни | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С О | ПП-статья | Купить однокомн | Приложение 8. С

Парковка собственная наземная во внутреннем дворе. Предоставляется 4 м/м.

Прямая аренда.
Объект №3100-987685.

8 890 000 Р
в месяц

129 466 Р в год за м², без залога

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: нет

Узнать больше о БЦ

8 958 742-56-01

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

№ 8147622267 · 21 мая в 12:38 · 13 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2.

realty.yandex.ru Снять офис 830 м², 1 этаж из 4, за 7,95 млн ₽ в месяц — Москва, Скатертный переулок, 8/1с...

Андрианов Ю.В. АФОС Справочни Отзывы ДЕТСКИЕ РОЛИ ОБЩЕСТВО С ОГ ПП-статья Купить однокомн Приложение 8. С Цены и ст

Недвижимость в Москве · Снять · Коммерческая недвижимость · Офис · Снять офис, 830 м²

21 мая, 1 просмотр

830 м², офис
7 950 000 ₽ в месяц 9 578 ₽ за м²

УСН долгосрочная аренда прямая аренда

+7 (915) 416-79-74

Realty Guide
Агентство

Москва, Скатертный переулок, 8/1с1
Арбатская 8 мин. ещё 3 станции

Добавить заметку

26 фото

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Яндекс.Драйв
Выше средней

Транспорт
Высокая

830 м²
общая

офис
назначение

Класс бизнес-центра — В

Охрана

Серия здания
индивидуальный проект

РЕКЛАМА
Яндекс Путешествия
Факт: цены напрямую от отелей

realty.yandex.ru Снять офис 830 м², 1 этаж из 4, за 7,95 млн ₽ в месяц — Москва, Скатертный переулок, 8/1с... 75% Спроси

Андрианов Ю.В. АФОС Справочни Отзывы ДЕТСКИЕ РОЛИ ОБЩЕСТВО С ОГ ПП-статья Купить однокомн Приложение 8. С Цены и ст

Описание

Особняк «Скатертный» класса В
 Аренда помещения площадью 830,0 кв.м
 Стоимость кв. метра 114 939,76 руб. в год, возможен торг
 Особняк «Скатертный» расположен по адресу: Скатертный пер., 8, Москва

21 мая, 1 просмотр

830 м², офис

7 950 000 ₽ в месяц 9 578 ₽ за м²

УСН долгосрочная аренда прямая аренда

+7 (915) 416-79-74

Агентство «Realty Guide»

Год основания 2007 2069 объектов

+7 (915) 416-79-74

Realty Guide
Агентство

Москва, Скатертный переулок, 8/1с1
 Арбатская 8 мин. ещё 3 станции

Добавить заметку

Расположение

Москва, Скатертный переулок, 8/1с1

Арбатская 8 мин. Арбатская 8 мин. Баррикадная 14 мин. Тверская 15 мин.

Гоголевский сквер
3 мин. пешком

Патриаршие пруды
12 мин. пешком

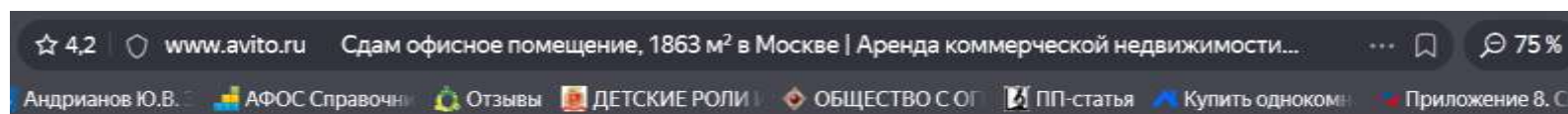
ГБОУ Школа № 2123 имени Мигеля Эрнандеса — 21 в рейтинге
2 мин. пешком

РЕКЛАМА



Яндекс Путешествия

Объект-аналог №3.



Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Сдам офисное помещение, 1863 м²

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



О помещении

Общая площадь: 1863 м²
 Этаж: 6
 Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная
 Планировка: открытая
 Тип аренды: субаренда

17 993 475 Р
в месяц

115 900 Р в год за м², залог 17 993 475 Р

8 933 406-77-37

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! [➤](#)

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса

Компания
 На Авито с 2026 года
 Завершено 840 объявлений



Реквизиты проверены

341 объявление пользователя

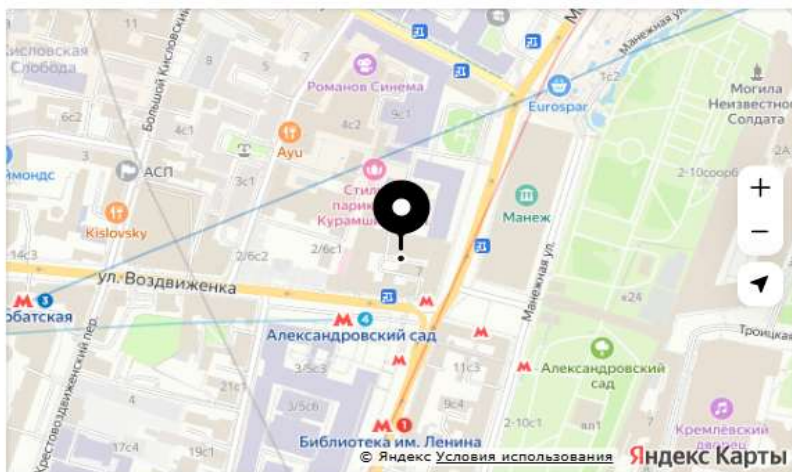
Подписаться на продавца

☆ 4,2 | www.avito.ru | Сдам офисное помещение, 1863 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости...
 Андрианов Ю.В. | АФОС Справочни | Отзывы | ДЕТСКИЕ РОЛИ | ОБЩЕСТВО С ОГ | ПП-статья | Купить однокомн | Прило

Москва, ул. Воздвиженка, 4/7с2

- Библиотека им. Ленина 🚶 до 5 мин.
- Александровский сад 🚶 до 5 мин.
- Арбатская 🚶 до 5 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Лот 0350158.

О здании

Тип здания: административное здание | Парковка: нет

Узнать больше о БЦ

17 993 475 Р
в месяц

115 900 Р в год за м², залог 17 993 475 Р

8 933 406-77-37

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса

Компания
На Авито с 2026 года
Завершено 840 объявлений

Реквизиты проверены

341 объявление пользователя

Подписаться на продавца

№ 8117557362 · 1 июня в 13:38 · 8 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться