



14 апреля 2026 г.

Отчет об оценке №20260331-1

Заказчик: ООО «АКТИВО»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по
адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, по
состоянию на 01 марта 2026 г.



Конфиденциально

14 апреля 2026 г.

Вниманию:
Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с Договором на проведение оценки №18032025/24 от 18 марта 2025 г. и Заданием на оценку №4 от «31» марта 2026 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, по состоянию на 01 марта 2026 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости расположенных по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, по состоянию на 01 марта 2026 г., составляет:

**858 108 000 (Восемьсот пятьдесят восемь миллионов сто восемь тысяч)
руб. без НДС**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Колоколов Алексей

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com

ед. изм.	Единица измерения	НДС	Налог на добавленную стоимость
ЗК РФ	«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023)	р-н	Район
д.	Дом	руб.	Российский рубль
долл.	Доллар США	трлн	Триллион
КВ	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	ул.	Улица
км	Километр	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
куб. м	Кубический метр	чел.	Человек
м	Метр	ТТК	Третье транспортное кольцо
мм	Миллиметр	ЦДР	Центральный Деловой район
млн	Миллион	ММДЦ	Московский международный деловой центр
млрд	Миллиард	МЭР	Министерство экономического развития
к/у	Коммунальные расходы/платежи/услуги	СК	Садовое кольцо
ОР	Операционные расходы	ДДА	Договор долгосрочной аренды
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости	ДП	Дачный поселок

	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	80
Приложения	84

Объект оценки, включая права на Объект оценки
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
Цель оценки
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости

▶ Объект оценки, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, в количестве 8 единиц: – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808 ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
▶ Объект оценки, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, в количестве 8 единиц: – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ ТРИ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
▶ Справедливая стоимость

Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: – предполагается сделка с Объектом оценки – участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) – дата оценки – 01 марта 2026 г. – предполагаемое использование объекта – текущее использование – характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 01 марта 2026 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Иные существенные допущения	▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом

Иные существенные допущения (продолжение)	▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
Ограничения оценки	▶ Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)

Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился. Доступ Заказчиком предоставлен не был. Фотографии предоставлены Заказчиком

Заказчик	▶ Общество с ограниченной ответственностью «АКТИВО»: – Юридический адрес: 123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42 – Почтовый адрес: 123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42 – ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г. – ИНН 7709452909/ КПП 770301001
Реквизиты Исполнителя	▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича: – Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н – Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., БЦ «Риверсайд Тауэрс», д. 52 стр. 4, 12 этаж – ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г. – ИНН 7701910466 / КПП 770101001 – Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Проектная группа	▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	▶ Ситников Артем Дмитриевич: – Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик – Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик – Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству – Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №048630-1 от «28» ноября 2025 г. №431 до «28» ноября 2028 г. – Место нахождения Оценщика: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., БЦ «Риверсайд Тауэрс», д. 52 стр. 4, 12 этаж – Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/21036/25, выдан 09.12.2025 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2026 по 31.12.2026, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей – Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com – Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ▶ 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
Сведения о независимости оценщика	▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	▶ Иные организации и специалисты не привлекались
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №18032025/24 от 18 марта 2025 г. и Задание на оценку №4 от «31» марта 2026 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20260331-1 от 31 марта 2026 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ <u>Объект оценки</u>, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5, в количестве 8 единиц:: – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804 – Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
Дата оценки	▶ 01 марта 2026 г.
Дата осмотра	▶ Осмотр Объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Результат оценки машино-мест, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки машино-мест, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся

Результат оценки машино-мест, полученный при применении доходного подхода к оценке

- ▶ Машино-места, в количестве 4х единиц:
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3800:
 - 2 679 000 (Два миллиона шестьсот семьдесят девять тысяч) руб., округленно, без НДС
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
 - 4 116 000 (Четыре миллиона сто шестнадцать тысяч) руб., округленно, без НДС
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3804:
 - 3 579 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч) руб., округленно, без НДС
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3808:
 - 3 637 000 (Три миллиона шестьсот тридцать семь тысяч) руб., округленно, без НДС

Результат оценки офисных помещений, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

- ▶ Офисные помещения в количестве 4х единиц:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - 451 263 000 (Четыреста пятьдесят один миллион двести шестьдесят три тысячи) руб., округленно, без НДС
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - 207 261 000 (Двести семь миллионов двести шестьдесят одна тысяча) руб., округленно, без НДС
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
 - 166 465 000 (Сто шестьдесят шесть миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) руб., округленно, без НДС
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
 - 4 290 000 (Четыре миллиона двести девяносто тысяч) руб., округленно, без НДС

Результат оценки офисных помещений, полученный при применении затратного подхода к оценке

▶ Не применялся

Результат оценки офисных помещений, полученный при применении доходного подхода к оценке

- ▶ Офисные помещения в количестве 4х единиц:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - 435 427 000 (Четыреста тридцать пять миллионов четыреста двадцать семь тысяч) руб., округленно, без НДС
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - 232 053 000 (Двести тридцать два миллиона пятьдесят три тысячи) руб., округленно, без НДС
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
 - 186 625 000 (Сто восемьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать пять тысяч) руб., округленно, без НДС

Результат оценки офисных помещений, полученный при применении доходного подхода к оценке (продолжение)

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
 - 4 810 000 (Четыре миллиона восемьсот десять тысяч) руб., округленно, без НДС
- **858 108 000** (Восемьсот пятьдесят восемь миллионов сто восемь тысяч) руб., округленно, без НДС, пообъектные результаты приведены в таблице

Итоговая справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5

Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость руб. без НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793	1 047,5	82 339 775	443 345 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794	455,9	35 836 471	219 657 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795	353,1	27 755 775	176 545 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796	9,1	715 315	4 550 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800	12,8	807 630	2 679 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803	19,7	1 242 993	4 116 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804	17,1	1 078 943	3 579 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808	17,4	1 097 872	3 637 000
Итого	1 932,6	150 874 773	858 108 000

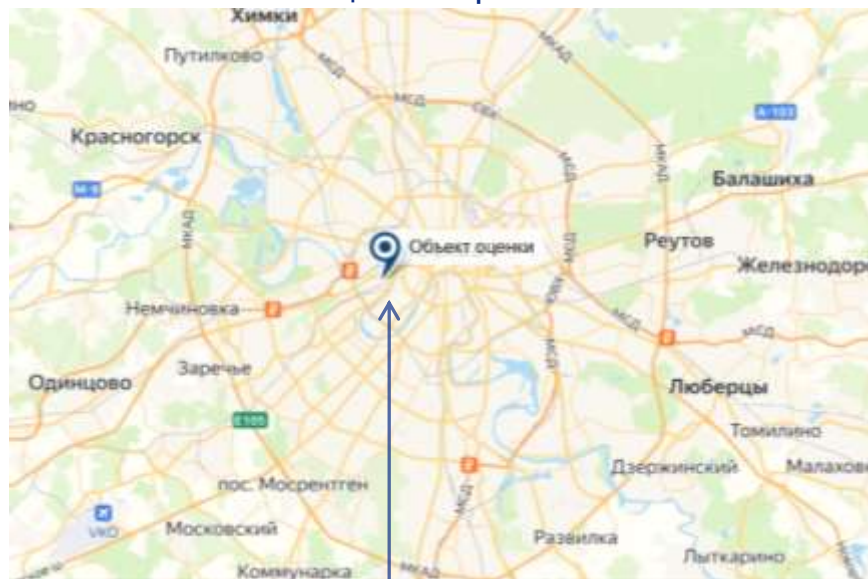
Источник: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	80
Приложения	84

Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки (1/4)

Описание Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники



Источник: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости, в количестве 8 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
- ▶ Офисные помещения и машино-места входящие в состав Объекта оценки располагаются в БЦ «Европа Билдинг». «Европа Билдинг» (Europe Building) — это современный бизнес-центр класса «В+», расположенный в престижном деловом районе Дорогомилово Западного округа Москвы
- ▶ Архитектура и интерьер
 - Фасад: здание выполнено в современном стиле с использованием навесных панелей из керамогранита и панорамного остекления
 - Входная группа: просторный атриум с отделкой из натурального камня и гранита.
 - Планировки: офисы предлагаются как в кабинетном формате, так и в виде открытых пространств (open space) с качественной отделкой
- ▶ Инженерные системы и инфраструктура
 - Безопасность: круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения и контроля доступа.
 - Климат-контроль: центральное кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция
 - Паркинг: охраняемая подземная стоянка на 115 машино-мест
 - Сервис: внутри расположены кафе, столовая для арендаторов, банкоматы и конференц-залы
- ▶ Подробные характеристики офисных помещений и машино-мест представлены далее

Внутренние помещения



Источники: данные Заказчика

Внутренние помещения



Источники: данные Заказчика

Описание местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5
Административный округ, район	район Дорогомилово, ЗАО г. Москвы
Преобладающая застройка микрорайона	многоквартирная жилая, офисно-деловая, торговая
Транспортная доступность	5 минут пути пешком от станции метро Киевская
Удаленность от крупных автомагистралей	700 м от Кутузовского проспекта
Экологическая обстановка	относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	магазины, отделения банков, торгово-развлекательные центры
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая, район с развитой инфраструктурой
Состояние прилегающей территории	хорошее

Источники: анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Тип здания	бизнес центр «Европа Билдинг»
Класс	класс В+
Год постройки	2004
Общая площадь, кв. м	15 676,6
Материал стен	монолитный железобетон
Количество этажей	13
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком
Наличие парковки	подземная организованная парковка
Официальный сайт проекта	https://europe-bulding.ru/index

Источники: анализ Исполнителя

Описание офисных помещений, входящих в состав Объект оценки

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Фактическое использование	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Кадастровый номер	77:07:0007004:3793	77:07:0007004:3794	77:07:0007004:3795	77:07:0007004:3796
Общая площадь, кв. м	1 047,5	455,9	353,1	9,1
Планировка	смешанная	кабинетная	кабинетная	кабинетная
Этаж	4 этаж	5 этаж	5 этаж	5 этаж
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17919465 от 12.02.2026 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17920757 от 12.02.2026 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17921502 от 12.02.2026 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17922724 от 12.02.2026 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека в силу закона	ипотека в силу закона, аренда	ипотека в силу закона, аренда	ипотека в силу закона, аренда
Кадастровая стоимость, руб.	82 339 774,53	35 836 470,84	27 755 775,07	715 314,51

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

- Помещение с кад. №77:07:0007004:3795 и помещение с кад. № 77:07:0007004:3796 в расчетах рассматривались как единое помещение, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений отдельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м

Описание машино-мест входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Наименование	машино-место	машино-место	машино-место	машино-место
Этаж расположения	подвал №2	подвал №2	подвал №2	подвал №2
Номер машиноместа	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Общая площадь, кв. м	12,8	19,7	17,1	17,4
Наличие отопления	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Наличие электричества	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.	ООО "Меридиан", ОГРН: 1107746726636, дата присвоения: 07.09.2010 г.
Кадастровый номер	77:07:0007004:3800	77:07:0007004:3803	77:07:0007004:3804	77:07:0007004:3808
Кадастровая стоимость, руб.	807 629,95	1 242 992,97	1 078 943,14	1 097 871,97
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17926479 от 16.01.2026 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17930758 от 12.02.2026 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17931735 от 12.02.2026 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17937351 от 12.02.2026 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека в силу закона	ипотека в силу закона	ипотека в силу закона	ипотека в силу закона

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Общий вид подземной автостоянки



Источники: открытые источники

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17919465 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17920757 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17921502 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17922724 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17926479 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17930758 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17931735 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17937351 от 12.02.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Справка о доходах и расходах от 19.03.2026 г. (Приложение 6)
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наилучшее и наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта оценки)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта оценки. На основе выбранного варианта использования Объекта оценки производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости, в количестве 8 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808

Офисные помещения

- ▶ В состав Объекта оценки входят:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка офисной недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования анализируемых помещений совпадет с текущим использованием – в качестве нежилых помещений офисного назначения
- ▶ Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
 - Оцениваемые объекты расположены в бизнес центре «Европа Билдинг» 2004 г. постройки
 - Функциональное назначение – нежилые помещения, фактическое использование – используется в качестве нежилых помещений офисного назначения
 - На основании анализа доступной информации из открытых источников (<http://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>), можно сделать обоснованный вывод о наличии стабильного спроса на тот тип недвижимости, к которому относится объект анализа

- Основываясь на п. 17 ФСО №7 («Оценка недвижимости») анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Текущее функциональное назначение объектов анализа – нежилые помещения офисного назначения в составе бизнес центра. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием объектов анализа будет использование их по текущему назначению, то есть в качестве нежилых помещений офисного назначения

Машино-места

- В состав Объекта оценки входят:
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
- Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
- Объекты недвижимости расположены в бизнес центре 2004 г. постройки
- Согласно п. 16 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. В ходе анализа были сделаны следующие выводы:
 - Объектами недвижимости являются машино-места
 - Функциональное назначение – нежилое помещение, фактическое использование совпадает с функциональным назначением – используется в качестве нежилого помещения - машино-места
- Учитывая местоположение, объемно-планировочные и конструктивные решения, функциональное назначение и текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка нежилых помещений г. Москвы, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов недвижимости будет их текущее использование в качестве нежилого помещения – машино-места

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24
▶ Анализ рынка Объекта оценки	27
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	80
Приложения	84

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2022-2028 гг.							
Экономические показатели	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф)	2025(Ф)	2026(П)	2027(П)	2028(П)
Индекс потребительских цен	11,9%	7,4%	9,5%	5,6%	5,3%	4,1%	4,0%
Ключевая ставка	10,6%	9,9%	17,5%	19,2%	14,1%	10,4%	9,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	14,1%	11,5%	19,0%	13,5%	8,2%	7,5%	6,9%

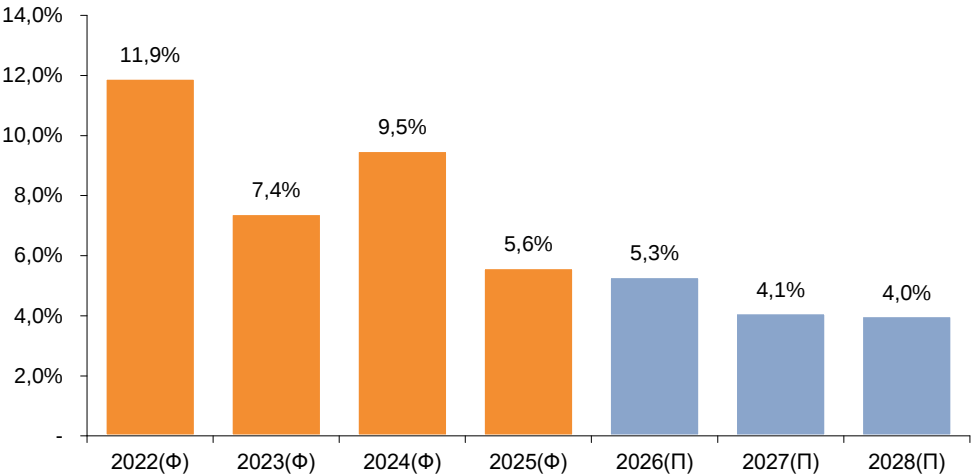
Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 г. рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA. Рост ВВП по итогам 2025 г. составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 г.
- В годовом выражении в декабре 2025 г. наблюдалось ускорение темпов роста индекса промышленного производства до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA. Индекс промышленного производства по итогам 2025 г. вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г по итогам 2024 г.
- В декабре 2025 г. выпуск в обрабатывающей промышленности увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учетом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA. Обрабатывающая промышленность в 2025 г. была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 г., что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г)
- Объемы строительства в декабре 2025 г. выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в ноябре. Объемы строительных работ по итогам 2025 г. увеличились на +2,5% г/г по сравнению с 2024 г.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в декабре 2025 г. сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По итогам 2025 г. выпуск увеличился на +4,9% г/г (за 2024 г. -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых
- В декабре 2025 г. динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. По итогам 2025 г. динамика грузооборота транспорта изменилась на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г).
- Оборот розницы в декабре 2025 г. вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 г. продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 г. (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 г.).

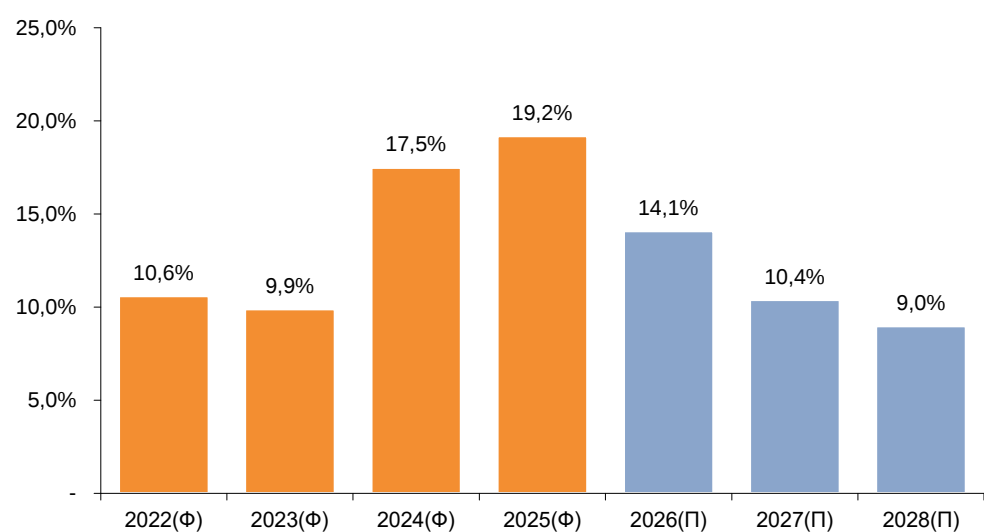
- Рост химической промышленности по итогам 2025 г. составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 г. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 г.: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 г. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре
- Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 г. составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 г. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре
- Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 г. сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 г. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.
- Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 г. изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 г. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре
- Добывающий сектор по итогам 2025 г. показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г в 2024 г. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.
- Смягчение ценовых денежно-кредитных условий из-за повышения инфляционных ожиданий и снижения процентных ставок денежного рынка способствует оживлению кредитования. При нормализации бюджетной политики, предусмотренной в трехлетнем бюджете, сократится вклад госсектора в совокупный спрос и прирост денежных агрегатов. В результате наблюдаемая в последние месяцы кредитная активность в целом согласуется с замедлением устойчивого роста цен в 2026 г.
- На российском рынке облигаций доходности с конца октября в целом снизились под влиянием ожиданий постепенного смягчения ДКП и успешного размещения ОФЗ Минфином России. Рынок акций находился в поиске направления дальнейшего движения, в основном реагируя на геополитические новости, при этом под влиянием этих новостей рубль несколько укрепился
- Конкуренция за работников на рынке труда постепенно ослабевает, что транслируется в замедление роста заработных плат, который сокращает разрыв с темпами роста производительности
- Если условия для сбережений останутся привлекательными, то потребительский спрос будет становится более сдержанным. В результате рост потребительских цен замедлится. В конце 2025-начале 2026 г. на динамику цен существенное влияние окажут разовые факторы, связанные с повышением налогов и сборов, а также регулируемых тарифов

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2022-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2022-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

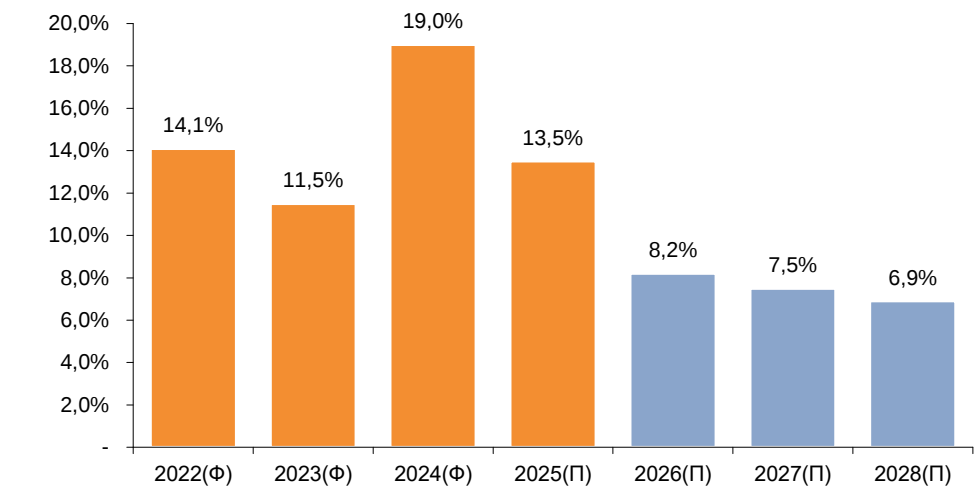
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в декабре 2025 г. составила 8,0% после 8,3% в ноябре. На более коротком трехлетнем интервале оценка также понизилась, до 7,3% с 7,6%
- ▶ Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось до 3,8% с 2,6% в годовом выражении, а медианный рост цен – до 4,6% с 3,8% в годовом выражении
- ▶ Из-за влияния на ИПЦ временных дезинфляционных факторов устойчивое инфляционное давление в конце 2025 г. оставалось выше, чем рост ИПЦ в целом. С учетом вероятного проявления вторичных эффектов от ряда разовых проинфляционных факторов 2026 г., баланс рисков остается смещенным в сторону проинфляционных. Для возвращения инфляции к цели требуется продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики

Платежный баланс

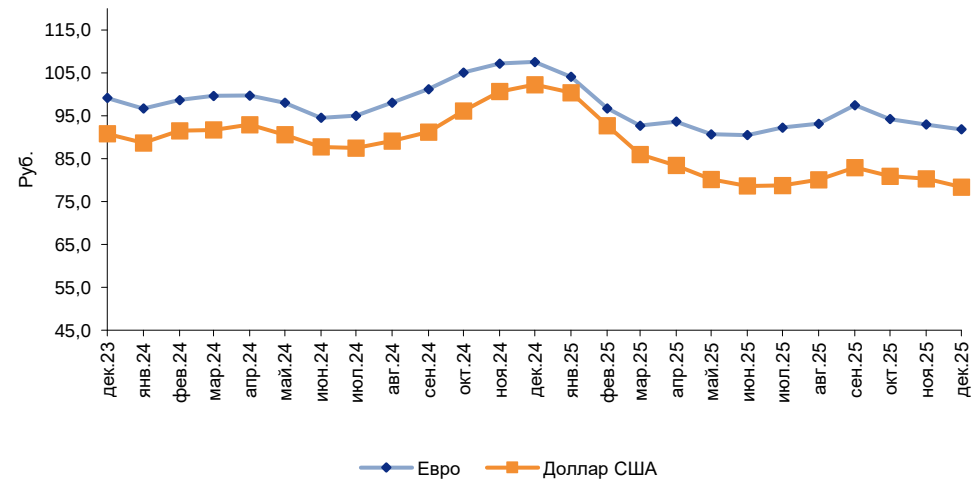
- ▶ По данным Банка России, профицит баланса внешней торговли товарами составил 10,0 млрд долл. США. Рост показателя относительно ноября обусловлен более значимым увеличением экспорта товаров по сравнению с импортом, преимущественно связанным с сезонным фактором
- ▶ По итогам 2025 г. профицит баланса внешней торговли товарами уменьшился до 116,7 млрд долл. США с 132,1 млрд долл. США в 2024 г. в результате снижения экспорта товаров, главным образом минеральных продуктов
- ▶ Дефицит баланса услуг вырос по отношению к ноябрю до 5,9 млрд долл. США (ноябрь 2025 г. – 3,3 млрд долл. США; декабрь 2024 г. – 4,4 млрд долл. США)
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 1,5 млрд долл. США (ноябрь 2025 г. – 1,5 млрд долл. США; декабрь 2024 г. – 3,1 млрд долл. США); в годовой динамике на величину показателя оказало влияние уменьшение суммы начисленных в пользу нерезидентов дивидендов
- ▶ Накопление иностранных активов (исключая резервные активы) замедлилось до 7,1 млрд долл. США (10,4 млрд долл. США в ноябре 2025 г.) в основном за счет сокращения сумм иностранных требований частного сектора
- ▶ Привлечение внешних обязательств замедлилось до 1,3 млрд долл. США (8,1 млрд долл. США в ноябре 2025 г.), важную роль сыграло сокращение объема принятых обязательств по прямым инвестициям после крупных операций ноября, связанных с реорганизацией зарубежных активов российских компаний
- ▶ Резервные активы сократились на 0,2 млрд долл. США (на 1,6 млрд долл. США в ноябре 2025 г.).

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2022-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2022 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда по итогам 2025 г. уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре)
- ▶ В целом за 11 месяцев 2025 г. номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 г. +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно)
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 г. составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 г. В 4 квартале 2025 г. реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 г. выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 г.), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее
- ▶ Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 г. внесли оплата труда наемных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре 2025 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 2,4% по номинальному курсу после укрепления в ноябре на 0,7% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 78,40 руб. (против 80,34 руб. в ноябре), средний курс с начала 2025 г. 83,58 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре 2025 г. укрепился на 1,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил 91,87 руб. (против 92,99 руб. в ноябре). Средний курс за 2025 г. составил 94,22 руб. за евро
- ▶ По прогнозам аналитиков ЦБ РФ, курс доллара к рублю на 2026 г. – 90,3 руб. за долл. США, на 2027 г. – 97,6 руб. за долл. США, на 2028 г. – 102,0 руб. за долл. США
- ▶ По состоянию на 31 декабря 2025 г. курс доллара составил 78,2267 руб./долл., а курс евро – 92,0938 руб./евро

По данным Банка России, с учетом вероятного проявления вторичных эффектов от ряда разовых проинфляционных факторов 2026 г., баланс рисков остается смещенным в сторону проинфляционных. Для возвращения инфляции к цели на уровне 4,0% требуется продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики

Анализ рынка Объекта оценки (1/7)

Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 13 154 708 чел. (на 1 января 2025 г.)
- ▶ Плотность: 5 133,63 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В период с января по август 2025 г. индекс промышленного производства обрабатывающих отраслей в столице увеличился на 5,7 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Динамичнее всего рос выпуск одежды, текстиля, химической продукции и фармацевтических субстанций, а также электрооборудования
- ▶ В столице действует почти 4,6 тысячи предприятий, на которых трудятся около 755 тыс. чел. Ежегодно в городе открывают 150 технологичных компаний, реализуют десятки инвестиционных проектов, разрабатывают и запускают в серийное производство новые системы, аппараты, лекарственные препараты
- ▶ Москва имеет наибольший валовой региональный продукт (ВРП) среди всех субъектов Российской Федерации. В 2023 г. ВРП столицы достиг 28,5 трлн руб., демонстрируя устойчивый рост (около 4% в 2023-2024 гг.). Прогноз на 2025-2027 гг. предполагает сохранение темпов роста на уровне 2,7–3% ежегодно
- ▶ Столичная экономика адаптировалась к санкционному давлению и продолжает расти, делая акцент на собственные ресурсы и импортозамещение. Власти активно развивают транспортную систему для решения проблемы пробок, на что в бюджете 2025 г. запланировано 1,08 трлн руб.

Транспорт

- ▶ Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение
- ▶ На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево
- ▶ г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости, в количестве 8 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804
 - Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808
- ▶ Т. к. оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то нежилые помещения входящие в состав Объекта оценки следует классифицировать как нежилые помещения офисного назначения. В свою очередь машино-места относятся к рынку нежилых помещений - машино-мест

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200), «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	• Обременение объекта договорами аренды
	• Сервитуты и общественные обременения
	• Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	• Льготное кредитование продавцом покупателя
	• Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	• Наличие финансового давления на сделку
	• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	• Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	• Изменение цен во времени
	• Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	• Престижность района
	• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	• Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	• Характеристика земельного участка
	• Размеры и материалы строений
	• Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	• Состояние окружающей застройки
	• Возможность ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	• Соответствие объекта принципу ННЭИ
	• Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	• Наличие парковки и (или) гаража
	• Состояние системы безопасности
	• Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход
- реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

Для нежилых помещений входящих в состав Объекта оценки, основными ценообразующими критериями являются:

- ▶ Для нежилых зданий (помещений) офисного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - местоположение
 - удаленность от метро
 - площадь объекта
 - тип объекта
 - соотношение площадей (этажность)
 - тип парковки
 - инженерно-техническое состояние здания
 - наличие инженерно-технического оборудования и мебели
 - уровень отделки

Для машино-мест, основными ценообразующими критериями являются:

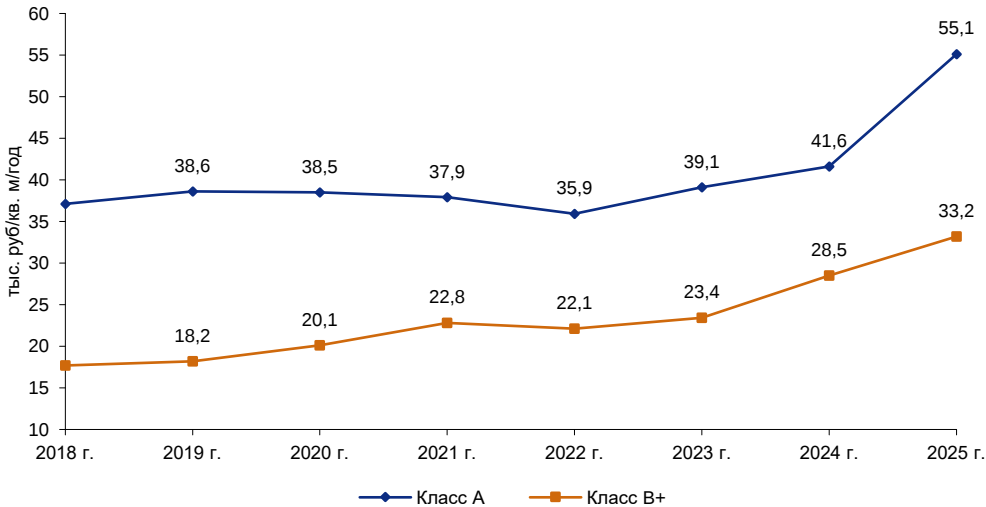
- ▶ Местоположение
- ▶ Тип дома
- ▶ Площадь
- ▶ Класс качества недвижимости
- ▶ Наличие электричества и отопления

Анализ рынка Объекта оценки (4/7)

Основные индикаторы рынка				
Показатель	2023	2024	2025	2026П
Общий объем предложения, млн. кв. м	20	20,6	21,3	21,9
Класс А	5,4	6,1	6,9	7,4
Класс В+/-	14,6	14,5	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	279,6	567	704	655
Класс А	240,7	508,9	662	567
Класс В+/-	38,9	58	42	88
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 688	1 981	1 569	1 480
Доля вакантных площадей, %	6,6%	5,5%	5,7%	6,1%
Класс А	11,0%	4,5%	6,9%	7,8%
Класс В+/-	5,0%	5,9%	5,1%	5,0%
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 946	28 849	31 162	33 000
Класс А	34 736	35 210	40 444	42 000
Класс В+/-	20 002	24 751	26 805	28 000

Источник: Nikoliers, 2026 г., Офисная недвижимость. Итоги 2025 г.

Динамика ставок аренды внутри ТТК, тыс. руб./кв. м/год



Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы, а также основные выводы относительно рынка недвижимости

Основные выводы

- С начала года доля вакантных помещений выросла в классе А на 1,2 п. п., до 8,4%, а в классе В снизилась на 0,4 п. п., до 4,8%
- За 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 20 объектов совокупной арендуемой площадью 704,1 тыс. кв. м. Это рекордный показатель с 2015 г. Однако большая часть этих зданий не пополнила вакансию. Крупнейший новый объект – Национальный космический центр (167 тыс. кв. м)
- Средневзвешенные ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 30,4%, до 32 829 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 17,3%, до 24 739 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС)

Предложение

- По итогам 2025 г. совокупный объем построенных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы составил 19,4 млн кв. м, из них 549 тыс. кв. м относится к классу Prime, 6,2 млн кв. м – к классу А, а 12,7 млн кв. м – к классу В
- В 2025 г. разрешение на ввод в эксплуатацию получили 20 объектов совокупной арендуемой площадью 704,1 тыс. кв. м, что является рекордным показателем за последние 10 лет. Для сопоставления, сопоставимый объем ввода фиксировался в 2015 г. и составлял 720 тыс. кв. м
- Около 94% новых офисных площадей, введенных в 2025 г., относятся к классу А, 4% – к классу В. В классе Prime введен один объект – БЦ «STONE Курская» совокупной арендопригодной площадью 10,9 тыс. кв. м. Крупнейшими введенными объектами стали Национальный космический центр (167 тыс. кв. м), БЦ Slava 4 (101,5 тыс. кв. м) и БЦ iCity Space (92,2 тыс. кв. м)
- В 2026 г. ожидается ввод офисных площадей на уровне 1 млн кв. м, при этом 32% данного объема составляют проекты, перенос которых был осуществлен с 2025 г. Большая часть нового предложения будет ориентирована на формат продажи (71%), доля аренды составит 15%, по 7% прогнозируемого объема придется на проекты BTS и смешанный формат реализации (аренда/продажа)

Вакантность

- В 2025 г. интерес к покупке и аренде офисных площадей сохранялся на высоком уровне. Несмотря на рекордный ввод, существенного роста вакантности не произошло: на спекулятивный рынок вышло лишь 33% нового предложения
- По итогам года общая вакантность увеличилась на 0,2 п. п., до 6%, оставаясь вблизи исторического минимума 2007 г. (4,5%). В классе А показатель вырос до 8,4% (+1,2 п. п.), в классе В снизился до 4,8% (-0,4 п. п.). Объем доступных площадей составляет около 548 тыс. кв. м в классе А и 615 тыс. кв. м в классе В

Анализ рынка Объекта оценки (5/7)

Средневзвешенные ставки аренды в разрезе делового района				
Район	Ставка, руб./кв. м/год		Ставка, руб./кв. м/год	
	Вакансия, %	Вакансия, %	Вакансия, %	Вакансия, %
	класс А		класс В	
Бульварное кольцо (ЦДР)	55 638	3,0%	48 620	5,2%
Садовое кольцо				
СК Юг	50 512	3,4%	26 060	2,3%
СК Запад	47 293	2,0%	57 778	0,6%
СК Север	60 370	3,6%	49 650	7,3%
СК Восток	—	—	29 897	7,3%
ТТК				
ТТК Юг	—	—	30 989	1,3%
ТТК Запад	66 144	0,4%	41 759	3,4%
ТТК Север	53 912	0,8%	30 433	7,6%
ТТК Восток	—	—	20 964	2,8%
ММДЦ Москва—Сити	79 712	2,8%	54 611	4,7%
ТТК—МКАД				
Север	32 261	14,7%	21 649	3,7%
Северо—Запад	48 744	1,8%	19 625	4,9%
Запад	46 002	1,7%	25 838	4,3%
Юг	27 018	55,8%	23 661	2,4%
Юго—Запад	30 666	7,5%	23 773	1,8%
Восток	16 789	7,7%	18 161	2,0%
За МКАД				
Химки	10 810	18,4%	10 287	7,4%
МКАД	37 743	16,3%	13 823	6,0%
Новая Москва	9 280	17,0%	9 511	10,40%

Источник: NF Group, 2026 г., Рынок офисной недвижимости
* Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС (20%)

Спрос

- Объем чистого поглощения по итогам 2025 г. составил 611,4 тыс. кв. м против 1 млн кв. м годом ранее. Общий объем сделок достиг 1,3 млн кв. м, из которых 808 тыс. кв. м пришлось на продажи и 539 тыс. кв. м – на аренду. В структуре спроса преобладают сделки продажи (59%), доля аренды составляет 41%
- Средний размер сделки аренды составил 1 294 кв. м, что на 90 кв. м выше уровня IV кв. 2024 г. Средний размер сделки продажи блоками (без учета зданий целиком) увеличился с 243 до 268 кв. м
- Лидерами спроса в 2025 г. стали TMT-компании (22%), компании сферы банки/финансы/инвестиции (21%) и производственные предприятия (14%)

Коммерческие условия

- С начала 2025 г. средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды продолжили рост: в классе А показатель увеличился на 30,4%, до 32 829 руб./кв. м/год, в классе В – на 17,3%, до 24 739 руб./кв. м/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост обусловлен выходом нового предложения класса А по высоким ставкам, активным спросом и вымыванием более бюджетных площадей
- В классе Prime средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам 2025 г. составила 71 750 руб./кв. м/год (+15,8% с конца 2024 г.). Доля вакантных помещений увеличилась на 1,1 п. п., до 8,4%. Ограниченное предложение качественных площадей, строящихся в аренду, может поддержать дальнейший рост ставок в 2026 г.
- Рыночные практики остаются без существенных изменений: средний срок договора аренды составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения, индексация ставок, как правило, привязана к ИПЦ либо фиксируется на уровне 10%. Размер арендуемого блока остается ключевым фактором отклонения достижимой ставки от запрашиваемой, при этом девелоперы чаще ориентируются на привлечение нескольких крупных арендаторов для обеспечения стабильного арендного потока

Прогноз

- В 2026 г. заявлен ввод около 1 млн кв. м офисных площадей, однако с учетом переноса сроков реализации проектов фактический объем, вероятно, составит 700-800 тыс. кв. м. Около 78% нового предложения придется на класс А, при этом 52% проектов будут расположены в зоне ТТК-МКАД
- В структуре ввода преобладают проекты на продажу (71%), доля аренды составит 15%, проекты built-to-suit и смешанного формата реализации (аренда/продажа) – по 7%. С учетом того, что более половины площадей в объектах 2026 г. уже реализовано, уровень вакантности сохранится на относительно низких значениях с возможным незначительным ростом
- Запрашиваемые ставки аренды и цены предложения продолжат рост во всех классах офисной недвижимости, однако темпы увеличения будут ниже, чем в предыдущие два год

Анализ рынка Объекта оценки (6/7)

Предложения по аренде офисных помещений в районе Дорогомилово и близлежащих районах					
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник	
Москва, Барклая улица, 6С3	412,0	1 290 010	37 573	https://www.cian.ru/rent/commercial/325970386	
Москва, Поклонная улица, 14	639,0	1 500 000	28 169	https://www.cian.ru/rent/commercial/303060372	
Москва, Барклая улица, 13С1	370,0	988 331	32 054	https://www.cian.ru/rent/commercial/325143499	
Москва, площадь Евразии, 2	451,0	1 834 067	48 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/327040562	
Москва, Шмитовский проезд, 3С3	911,0	2 657 084	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299790434	
Москва, Шмитовский проезд, 16С2	616,4	2 700 000	52 563	https://www.cian.ru/rent/commercial/327016212	
Москва, Большой Саввинский переулок, 12С8	752,0	2 900 026	46 277	https://www.cian.ru/rent/commercial/325153695	
Москва, улица Можайский Вал, 8Б	784,3	4 624 756	70 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/322004160	
Москва, улица Кульнева, 14С2	701,9	5 612 000	95 945	https://www.cian.ru/rent/commercial/325975974	
Москва, Поклонная улица, 3к4	975,0	6 400 000	78 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/323106199	
Москва, Шмитовский проезд, 3С1	455,0	1 500 000	39 560	https://www.cian.ru/rent/commercial/323014896	
Москва, Большая Дорогомиловская улица, 1	376,2	1 775 000	56 619	https://www.cian.ru/rent/commercial/320025580	
Москва, Поклонная улица, 3к1	379,0	1 895 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/324737546	
Москва, Большой Саввинский переулок, 12С6	752,0	2 948 333	47 048	https://www.cian.ru/rent/commercial/325096608	
Москва, Бережковская набережная, 16А	984,0	2 952 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/320150731	
Москва, Саввинская набережная, 11	735,0	4 039 750	65 955	https://www.cian.ru/rent/commercial/322269970	
Москва, улица Можайский Вал, 8	784,0	4 700 000	71 939	https://www.cian.ru/rent/commercial/325107827	
Москва, Киевская улица, 5АС3	916,0	4 732 667	62 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/324737551	
Москва, улица Заречная, 2/1	800,0	5 333 400	80 001	https://www.cian.ru/rent/commercial/326470435	
Москва, Поклонная улица, 3	975,9	7 808 000	96 006	https://www.cian.ru/rent/commercial/323084200	
Москва, площадь Победы, 2К1	550,0	1 700 000	37 091	https://www.cian.ru/rent/commercial/326081807	
Москва, Брянская улица, 5	599,0	3 344 416	67 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/326234032	
Минимальное значение			28 169		
Максимальное значение			96 006		
Среднее значение			56 379		

Источник: Анализ Исполнителя
Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Анализ рынка Объекта оценки (7/7)

Предложения по продаже офисных помещений между Садовым кольцом и ТТК					
Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	
Москва, 2-я Магистральная улица, 3С1	10 056,0	4 324 080 000	430 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/314602363	
Москва, улица Василисы Кожиной, вл25/1	6 800,0	3 449 028 000	507 210	https://www.cian.ru/sale/commercial/324434336	
Москва, улица Улофа Пальме, 1	469,0	203 333 334	433 547	https://www.cian.ru/sale/commercial/323930393	
Москва, улица Неверовского, 10	477,0	257 580 000	540 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/325721140	
Москва, Лужнецкая набережная, 10Б	869,0	270 000 000	310 702	https://www.cian.ru/sale/commercial/323925467	
Москва, Минская улица, 2Ж	1 213,4	588 245 000	484 791	https://www.cian.ru/sale/commercial/324014296	
Москва, набережная Пресненская, 12	3 000,0	2 000 000 000	666 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/324035774	
Москва, улица Заречная, вл6/1	365,0	135 013 500	369 900	https://www.cian.ru/sale/commercial/322103912	
Москва, 1-й Магистральный тупик, 11С4	428,0	138 130 020	322 734	https://www.cian.ru/sale/commercial/323601089	
Москва, Кутузовский проспект, 24	379,4	149 000 000	392 725	https://www.cian.ru/sale/commercial/311535604	
Москва, Баркляя улица, 6С5	412,0	167 000 000	405 340	https://www.cian.ru/sale/commercial/326098284	
Москва, Минская улица, 2Жс2	474,7	194 627 000	410 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/316770921	
Москва, Кутузовский проспект, 22	479,4	210 000 000	438 048	https://www.cian.ru/sale/commercial/322249256	
Москва, улица 1812 года, 12	700,0	238 510 000	340 729	https://www.cian.ru/sale/commercial/320235956	
Москва, площадь Победы, 2К2	687,0	248 800 000	362 154	https://www.cian.ru/sale/commercial/326919065	
Москва, улица Василисы Кожиной, 1	549,0	267 912 000	488 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319510335	
Москва, Кутузовский проспект, 35	517,6	280 000 000	540 958	https://www.cian.ru/sale/commercial/326919281	
Москва, улица Усачева, 11Б	701,3	300 000 000	427 777	https://www.cian.ru/sale/commercial/321222183	
Москва, Андреевская набережная, 1	877,0	350 000 000	399 088	https://www.cian.ru/sale/commercial/325813001	
Москва, Причальный проезд, 4К2	904,0	357 080 000	395 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319389595	
Москва, Шмитовский проезд, 3С3	911,0	390 000 000	428 101	https://www.cian.ru/sale/commercial/311122087	
Москва, набережная Тараса Шевченко, 23А	856,0	402 320 000	470 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/323849542	
Москва, улица Олеко Дундича, 27	417,0	160 000 000	383 693	https://www.cian.ru/sale/commercial/322659045	
Москва, Кастанаевская улица, 16С1	365,8	188 147 340	514 345	https://www.cian.ru/sale/commercial/318554483	
Москва, улица Генерала Ермолова, 1с3	1 022,5	429 450 000	420 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/326632509	
Москва, Кутузовский проспект, 36С50	1 022,3	439 583 000	429 994	https://www.cian.ru/sale/commercial/326632477	
Максимальное значение			666 667		
Минимальное значение			310 702		
Среднее значение			435 207		

Источник: Анализ Исполнителя
Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	35
▶ Общая методология оценки	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке Объекта оценки	41
▶ Определение справедливой стоимости машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом	42
▶ Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, сравнительным подходом	48
▶ Определение справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, доходным подходом	60
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	80
Приложения	84

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

- ▶ В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Справедливая стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- Платеж за Объект оценки выражен в денежной форме

Подходы к оценке

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

Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- 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
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - Справедливая стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Справедливая стоимость объекта оценки (далее - Справедливая стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя
 - ▶ определение износа и устареваний

- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

- Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)
 - ▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
 - ▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок
- Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)
 - ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
 - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Обоснование применимости подходов к оценке

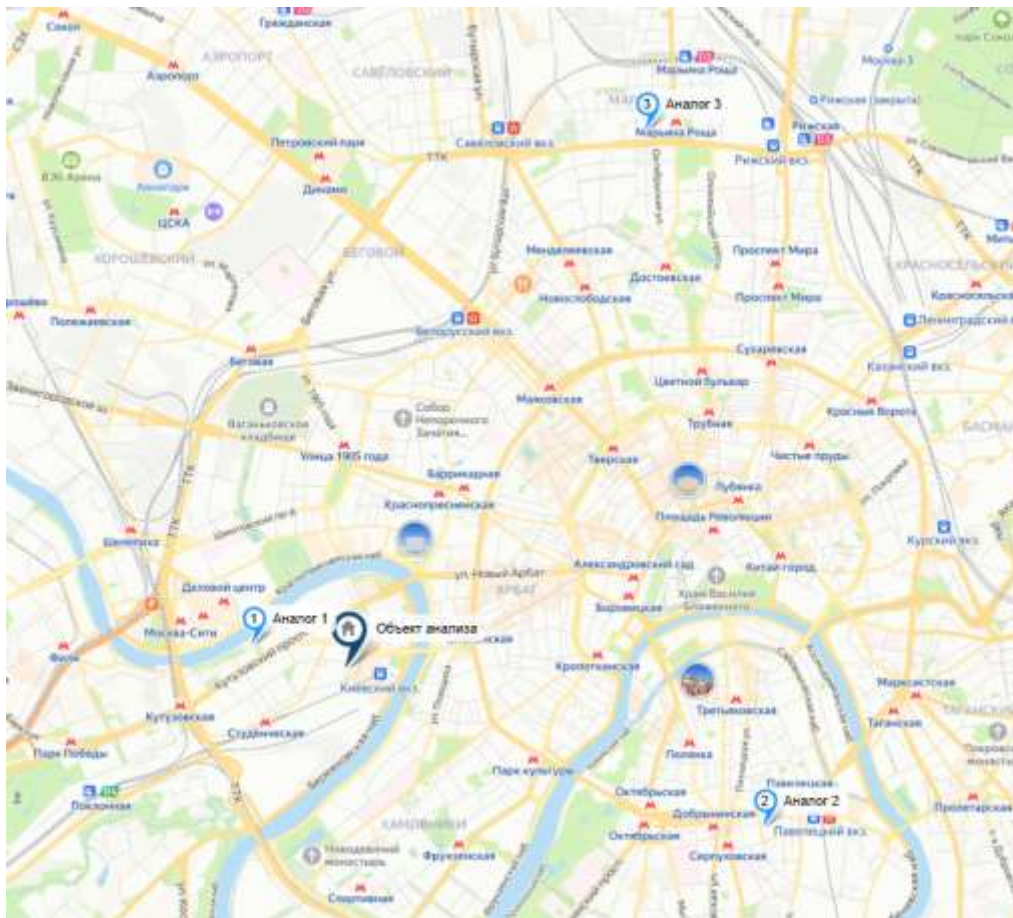
- ▶ В соответствии с ФСО III, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО III)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости офисных помещений и машино-мест

- ▶ Затратный подход
 - В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
 - Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход
- ▶ Сравнительный подход
 - В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода для нежилых помещений офисного назначения

- ▶ Проанализировав рынок машин-мест Московского региона Исполнитель пришел к выводу что машино-места зачастую реализуются в жилом сегменте недвижимости, в свою очередь машино-места, входящие в состав Объекта оценки располагаются в бизнес центре. С учетом расположения машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода для машино-мест
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик должен учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, с использованием методов доходного подхода
 - В связи с тем, что машино-места, входящие в состав Объекта оценки располагаются в бизнес центре в большинстве своем они приобретаются для сдачи в аренду. Проанализировав рынок машино-мест Московского региона Исполнитель нашел достаточное количество информации о рыночных ставках аренды на машино-места и стоимость содержания такого рода недвижимости
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В свою очередь, справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, определялась с использованием методов доходного подхода
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод дисконтированных денежных потоков (для помещений офисного назначения) и метод прямой капитализации для машино-мест

Схема расположения объекта анализа и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5

Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А

Объект-аналог №2: г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 7

Объект-аналог №3: г. Москва, СВАО, р-н Марьяна роца, 1-я Ямская ул., 6

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Расчет величины ставки аренды объекта анализа сравнительным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды для машино-места с кад. №77:07:0007004:3800 производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с объектом анализа объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с объектом анализа. Величина ставки аренды для объекта анализа была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м/год. Ставка аренды объекта анализа определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, без НДС
- ▶ В связи с тем что машино-место с кад. №77:07:0007004:3800 и машиноместа с кадастровыми номерами 77:07:0007004:3803, 77:07:0007004:3804, 77:07:0007004:3808 входящие в состав Объекта оценки сопоставимы по всем показателям, ставка аренды машино-места с кад. №77:07:0007004:3800 идентична ставкам аренды машино-мест с кадастровыми номерами 77:07:0007004:3803, 77:07:0007004:3804, 77:07:0007004:3808

Общие предположения по объекту

- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей бизнес центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Расчет рыночной арендной ставки машино-мест приведен далее

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ В связи с тем что в рамках Отчета об оценке анализируется машино-место, уровень недозагрузки составил 0%

Краткое описание объекта анализа и объектов аналогов				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 7	Москва, СВАО, р-н Марьино, 1-я Ямская ул., 6
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "Четвертым кольцом"
Бизнес центр	БЦ «Европа Билдинг»	БЦ «Башня-2000»	БЦ «Велка Плаза»	БЦ «Джаз»
Класс недвижимости	В+	В+	В	В+
Удаленность от метро	5 минут пути пешком от станции метро Киевская	13 минут пути пешком, метро Кутузовская	9 минут пути пешком, метро Добрынинская	6 минут пути пешком, метро Марьино
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Ставка аренды, руб./мес., с НДС/НДС не обл.		30 000	25 000	27 300
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС/НДС не обл.		24 000	20 979	18 909
Общая площадь, кв. м	12,8	15,0	14,3	16,5
Тип помещения	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг
Этаж расположения	подвал №2	этаж №-1	этаж №-1	этаж №-2
Наличие отопления и электричества	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Год постройки	2014	2000	2004	2019
Контакты		7 986 254-03-49, Сергей	7 985 678-43-58, Дарья	7 915 159-35-66, Сергей
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/253690450	https://www.cian.ru/rent/commercial/197274627	https://www.cian.ru/rent/commercial/328914678

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокеров)

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м		24 000	20 979	18 909
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Условия сделки	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия сделки, %		-	-	-
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Год постройки	2014	2000	2004	2019
Корректировка на год постройки, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Скорректированная цена, руб./кв. м		23 040	20 140	18 153
Местоположение	г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 23А, БЦ Башня-2000	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 7, БЦ Велка Плаза	Москва, СВАО, р-н Марьино, 1-я Ямская ул., 6, БЦ "Джаз"
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "Четвертым кольцом"
Корректировка на местоположение, %		-	-	10,0%
Удаленность от метро	5 минут пути пешком от станции метро Киевская	13 минут пути пешком, метро Кутузовская	9 минут пути пешком, метро Добрынинская	6 минут пути пешком, метро Марьино Роща
Корректировка на удаленность от метро, %		-	-	-
Тип помещения	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг	подземный паркинг
Корректировка тип дома, %		-	-	-
Этаж расположения	подвал №2	этаж №-1	этаж №-1	этаж №-2
Корректировка на этаж расположения, %		-	-	-
Наличие отопления и электричества	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления и электричества, %		-	-	-
Класс качества недвижимости	B+	B+	B	B+
Корректировка на класс качества, %		-	-	-
Общая площадь, кв. м	12,8	15,0	14,3	16,5
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		23 040	20 140	19 968

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		4,0%	4,0%	14,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,438	0,438	0,125
Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС		21 387		

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет действительного валового дохода машино-мест входящих в состав Объекта оценки					
Наименование	Удельный показатель арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС	Площадь, кв. м	Корректировка на площадь, %	Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС	ДВД, руб./год без НДС
машино-место_77:07:0007004:3800	21 387	12,8	-	21 387	274 000
машино-место_77:07:0007004:3803	21 387	19,7	-	21 387	421 000
машино-место_77:07:0007004:3804	21 387	17,1	-	21 387	366 000
машино-место_77:07:0007004:3808	21 387	17,4	-	21 387	372 000

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Удельный показатель арендный ставки был рассчитан для машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3800 и общей площадью 12,8 кв. м
- ▶ Машино-места с кадастровыми номерами 77:07:0007004:3803, 7:07:0007004:3804, 7:07:0007004:3808 имеют сопоставимые характеристики с применяемым в расчете машино-местом, поэтому для них также применялось удельное значение арендной ставки 21 287 руб/кв. м/год

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** Временной интервал между датой оценки (01.03.2026) и датой совершения сделки с аналогом (31.03.2026) составляет 30 дней. По результатам анализа рыночных данных за указанный период (март 2026 года) установлено, что сегмент недвижимости характеризовался статичным состоянием конъюнктуры: отсутствовали значимые ценовые тренды, волатильность находилась в пределах статистической погрешности, а внешние макроэкономические и сезонные факторы не оказывали влияния на уровень рыночных цен. Таким образом, фактор времени не привёл к изменению стоимости объектов-аналогов, в связи с чем корректировка на дату предложения (сделку) не вводится

- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные от 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 4%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект анализа и объекты-аналоги №1 и №2 имеют сопоставимое расположение – между Садовым кольцом и ТТК, а объект-аналог №3 располагаются между ТТК и "условным" ЧТК, требуется корректировка, корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 01.01.2026 г., стр. 37) Корректировка для объекта-аналога №3 составила полюс 10%, рассчитанная следующим образом: $(1,10/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** все объекты-аналоги сопоставимы по удаленности от метро с объектом анализа, в связи с чем, корректировка не применялась

- **Корректировка на тип дома:** корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках домов. Объект анализа расположен в монолитном доме. Объекты-аналоги расположены также в монолитных домах того же качества застройки, соответственно корректировка не применялась
- **Корректировка на наличие отопления и электричества:** объект анализа и объекты-аналоги обеспечены отоплением и электричеством, поэтому корректировка не применялась
- **Корректировка на класс качества недвижимости:** объект анализа находится в бизнес-центре В+ класса, объекты-аналоги расположены в бизнес центрах класса В+ и В, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на общую площадь:** одним из основных ценообразующих факторов является площадь машино-места. Объект анализа сопоставим с объектами-аналогами по общей площади, в связи с чем, корректировка не применялась
- **Корректировка на тип помещения:** объект анализа расположен в подземном паркинге. Объекты-аналоги расположены также в подземных паркингах отапливаемых и оснащенных электричеством, соответственно корректировка не применялась

Прогноз расходов

- Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт операционные расходы это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (действительного валового дохода)
 - на управление объектом недвижимости, на юридическое обслуживание, на рекламу, на коммунальные расходы, на уборку общей территории, охрану общей территории, резервирование средств на текущий ремонт, налоги, страхование
- По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, данные от 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4042-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2026-goda>) диапазон операционных расходов у общественных помещений составляет от 12% до 32%. В связи с тем, что объектом анализа является машино-место для расчетов использовалось минимальное значение диапазона, которое составило 12%

Расчет ставки капитализации

- Расчет ставка капитализации приведен в таблице доле
- Для расчетов использовалось среднее значение, которое составило 9%

Расчет ставки капитализации	
Параметр	Значение
Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. По ред. Лейфера Л.А. стр. 65, табл 31.	10,0%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт». 01.01.2026 г.	8,0%
Итого	9,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен в таблицах далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3800	
Параметр	Значение
ДВД, руб./год без НДС	274 000
Операционные расходы, руб./год без НДС	32 880
ЧОД, руб./год без НДС	241 120
Ставка капитализации, %	9,00%
Справедливая стоимость, без НДС	2 679 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3803	
Параметр	Значение
ДВД, руб./год без НДС	421 000
Операционные расходы, руб./год без НДС	50 520
ЧОД, руб./год без НДС	370 480
Ставка капитализации, %	9,00%
Справедливая стоимость, без НДС	4 116 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3804	
Параметр	Значение
ДВД, руб./год без НДС	366 000
Операционные расходы, руб./год без НДС	43 920
ЧОД, руб./год без НДС	322 080
Ставка капитализации, %	9,00%
Справедливая стоимость, без НДС	3 579 000

Источники: Анализ Исполнителя

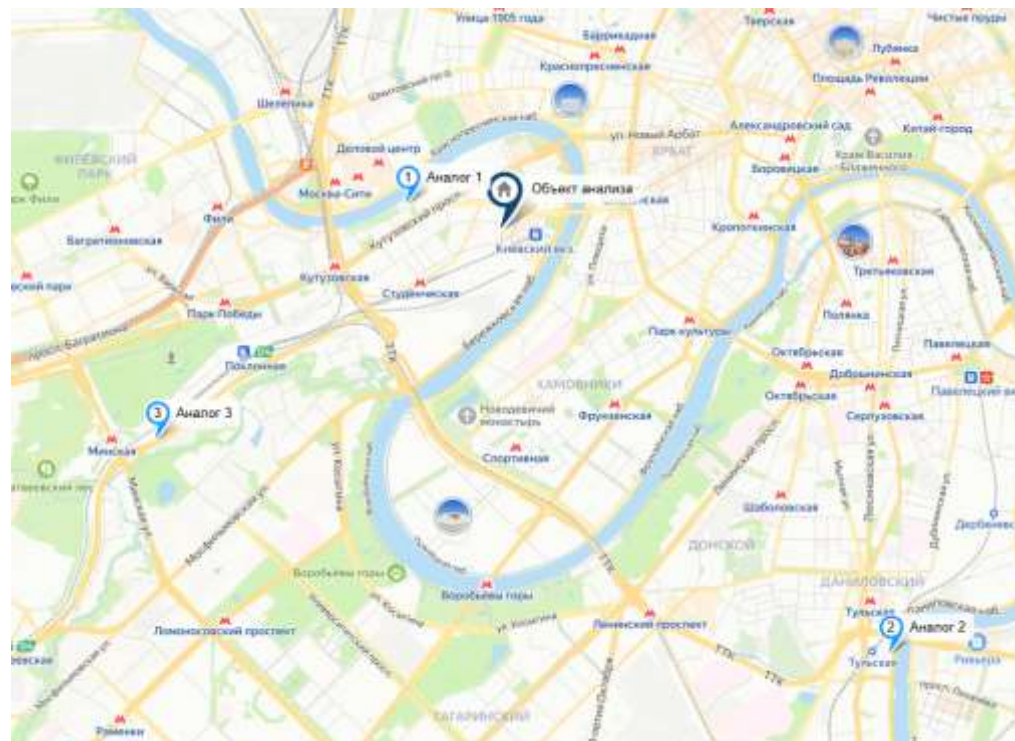
Расчет справедливой стоимости доходным подходом машино-места с кадастровым номером 77:07:0007004:3808	
Параметр	Значение
ДВД, руб./год без НДС	372 000
Операционные расходы, руб./год без НДС	44 640
ЧОД, руб./год без НДС	327 360
Ставка капитализации, %	9,00%
Справедливая стоимость, без НДС	3 637 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты расчетов справедливой стоимости машино-мест, входящих в состав
Объекта оценки доходным подходом

- Справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:
14 011 000 руб., без НДС, пообъектные результаты приведены в таблице:

Схема расположения объекта анализа (помещение 4 этажа) и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5

Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, д. 23А

Объект-аналог №2: г. Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1-2

Объект-аналог №3: г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2Ж

Определение справедливой стоимости нежилых помещений офисного назначения входящие в состав Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В состав Объекта оценки входят, офисные помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796

Расчет помещения 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость объектов анализа определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение объектов анализа и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость объекта анализа была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь объекта анализа

Краткая характеристика оцениваемого помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) и объектов-аналогов

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, д. 23А	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1-2	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2Ж
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Кутузовская	700 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Тульская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
Класс бизнес-центра	класс В+	класс В+	класс В	класс В+
Общая площадь, кв. м	1 047,5	856,0	1 000,0	685,9
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Этаж расположения	4 этаж из 13 этажей	7 этаж из 34 этажей	5 этаж из 7 этажей	3 этаж из 7 этажей
Тип парковки	подземная организованная парковка	подземная организованная парковка	наземная организованная	наземная организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Цена за объект, руб.		402 320 000	499 999 000	343 087 180
Удельная цена, руб./кв. м		470 000	499 999	500 200
Режим налогообложения		НДС, включен	НДС, включен	НДС, включен
Удельная цена, руб./кв. м, без НДС		385 246	409 835	410 000
Контакты		7 985 158-20-12, Олеся	7 989 048-35-61, Валерия	7 938 657-55-89, Валерий
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/323849542/	https://www.cian.ru/sale/commercial/326523280/	https://www.cian.ru/sale/commercial/295259266/

Источники: Анализ Исполнителя
Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) сравнительным подходом				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, без НДС		385 246	409 835	410 000
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, д. 23А	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1-2	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2Ж
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК
Корректировка на ценовую зону Московского региона, %		-	10,0%	10,0%
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Кутузовская	700 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Тульская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
Корректировка на удаленность от метро, %		11,0%	11,0%	11,0%
Класс бизнес-центра	класс В+	класс В+	класс В	класс В+
Корректировка на класс бизнес-центра, %		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	1 047,5	856,0	1 000,0	685,9
Корректировка на площадь объекта, %		(3,2%)	(0,7%)	(6,6%)
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Тип парковки	подземная организованная парковка	подземная организованная парковка	наземная организованная	наземная организованная
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-
Этаж расположения	4 этаж из 13 этажей	7 этаж из 34 этажей	5 этаж из 7 этажей	3 этаж из 7 этажей
Корректировка на этаж расположения, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Наличие инженерно-технического оборудования и мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие инженерно- технического оборудования и мебели, %		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м без НДС		393 242	472 061	444 191
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, %		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС		393 242	472 061	444 191
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		19,20%	26,70%	32,60%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,433	0,312	0,255
Удельное значение, руб./кв. м без НДС	430 800			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	451 263 000			

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, т. к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** Временной интервал между датой оценки (01.03.2026) и датой совершения сделки с аналогом (31.03.2026) составляет 30 дней. По результатам анализа рыночных данных за указанный период (март 2026 года) установлено, что сегмент недвижимости характеризовался статичным состоянием конъюнктуры: отсутствовали значимые ценовые тренды, волатильность находилась в пределах статистической погрешности, а внешние макроэкономические и сезонные факторы не оказывали влияния на уровень рыночных цен. Таким образом, фактор времени не привёл к изменению стоимости объектов-аналогов, в связи с чем корректировка на дату предложения (сделку) не вводится
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>). Для расчетов использовалось значение для группы А. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

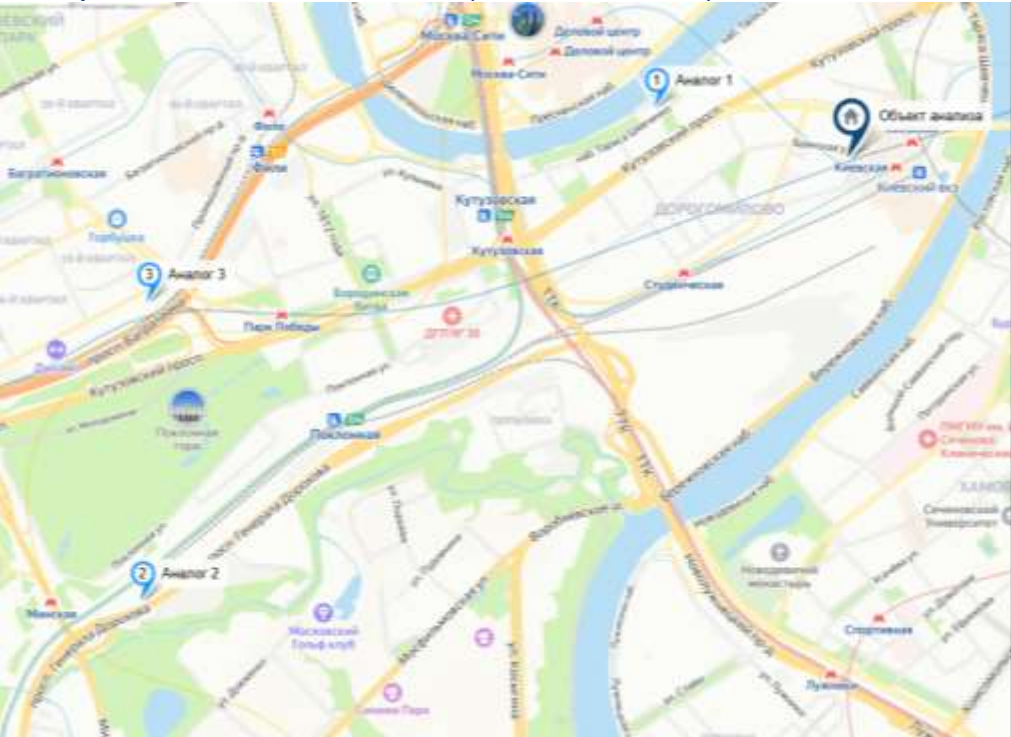
- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект анализа и объект-аналог №1 имеют сопоставимое расположение – между Садовым кольцом и ТТК, а объекты-аналоги №2 и №3 располагаются между ТТК и "условным" ЧТК, требуется корректировка, корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 01.01.2026 г., стр. 37) Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила полюс 10%, рассчитанная следующим образом: $(1,10/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект анализа располагается в 5 минутах пути пешком от станции метро Киевская (400 метров), объекты-аналоги располагаются в 5-10 минутах пути пешком от станций метро (объект-аналог №1 - 1 100 метров, объект-аналог №2 - 700 метров, объект-аналог №3 - 560 метров) в связи с чем требуется корректировка. Корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2025 г., стр. 240, табл. 139). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%, рассчитанная следующим образом: $=(1,11-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на класс бизнес-центра:** Объект оценки находится в бизнес центре В+ класса, объекты-аналоги находятся в бизнес центрах В и В+ классов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>). Расчет приведен в таблице:

Корректировка на площадь				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 047,5	856,0	1 000,0	685,9
Удельная цена		0,9682	0,9926	0,9345
Корректировка, %		(3,2%)	(0,7%)	(6,6%)

Источник: анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки является встроенными офисными помещениями, как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены подземными паркингами, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданиях, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели:** Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются к реализации без инженерно-технического оборудования и мебели, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», поэтому корректировка не применялась

Схема расположения объекта анализа (помещения 5 этажа) и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5

Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, д. 23А

Объект-аналог №2: г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2Ж

Объект-аналог №3: г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, д. 1

Расчет помещений 5 этажа с кад. №№77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796

- ▶ Помещение с кад. №77:07:0007004:3795 и помещение с кад. № 77:07:0007004:3796 в расчетах рассматривались как единое помещение, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений отдельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м
- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость объектов анализа определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение объектов анализа и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость объекта анализа была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь объекта анализа
- ▶ Расчет производился для помещения 5 этажа с кад. № 77:07:0007004:3794, далее удельный показатель стоимости помещения был скорректирован на разницу площадей с помещениями с кад. №№77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796

Краткая характеристика оцениваемого помещения (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794) и объектов-аналогов

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, д. 23А	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2Ж	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, д. 1
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Кутузовская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская	1 250 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Парк культуры
Класс бизнес-центра	класс В+	класс В+	класс В	класс В+
Общая площадь, кв. м	455,9	407,7	474,7	549,0
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Этаж расположения	5 этаж из 13 этажей	14 этаж из 34 этажей	3 этаж из 7 этажей	21 этаж из 28 этажей
Тип парковки	подземная организованная парковка	подземная организованная парковка	наземная организованная	подземная организованная парковка
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Цена за объект, руб.		203 850 000	237 444 940	267 912 000
Удельная цена, руб./кв. м		500 000	500 200	488 000
Режим налогообложения		НДС, включен	НДС, включен	НДС, включен
Удельная цена, руб./кв. м, без НДС		409 836	410 000	400 000
Контакты		7 916 879-83-69, Сергей	7 923 072-03-17, Роман	7 989 048-35-61, Елена
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/327180849/	https://www.cian.ru/sale/commercial/326923807/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319510335/

Источники: Анализ Исполнителя
Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794) сравнительным подходом				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, без НДС		409 836	410 000	400 000
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, д. 23А	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 2Ж	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, д. 1
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "условным" ЧТК	между ТТК и "условным" ЧТК
Корректировка на ценовую зону Московского региона, %		-	10,0%	10,0%
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Кутузовская	560 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская	1 250 м., от 10 до 15 мин минут пути пешком, метро Парк культуры
Корректировка на удаленность от метро, %		11,0%	11,0%	11,0%
Класс бизнес-центра	класс В+	класс В+	класс В	класс В+
Корректировка на класс бизнес-центра, %		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	455,9	407,7	474,7	549,0
Корректировка на площадь объекта, %		(1,8%)	0,6%	3,0%
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Тип парковки	подземная организованная парковка	подземная организованная парковка	наземная организованная	подземная организованная парковка
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-
Этаж расположения	5 этаж из 13 этажей	14 этаж из 34 этажей	3 этаж из 7 этажей	21 этаж из 28 этажей
Корректировка на этаж расположения, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости оцениваемого помещения (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794) сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Наличие инженерно-технического оборудования и мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие инженерно- технического оборудования и мебели, %		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м без НДС		424 393	478 433	477 899
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, %		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС		424 393	478 433	477 899
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		17,8%	26,6%	29,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,438	0,293	0,269
Удельное значение, руб./кв. м без НДС	454 619			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	207 260 000			

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости помещений (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796) в рамках сравнительного подхода				
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельный показатель, руб./кв. м без НДС	Корректировка на площадь	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:07:0007004:3794	455,9	454 619	-	207 261 000
77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796	362,2	454 619	3,7%	170 755 377
Итого	818,1			378 016 377

Источники: Анализ Исполнителя

► Расчет производился для помещения 5 этажа с кад. № 77:07:0007004:3794, далее удельный показатель стоимости помещения был скорректирован на разницу площадей с помещениями с кад. №№77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796, связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений отдельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, т. к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** Временной интервал между датой оценки (01.03.2026) и датой совершения сделки с аналогом (31.03.2026) составляет 30 дней. По результатам анализа рыночных данных за указанный период (март 2026 года) установлено, что сегмент недвижимости характеризовался статичным состоянием конъюнктуры: отсутствовали значимые ценовые тренды, волатильность находилась в пределах статистической погрешности, а внешние макроэкономические и сезонные факторы не оказывали влияния на уровень рыночных цен. Таким образом, фактор времени не привёл к изменению стоимости объектов-аналогов, в связи с чем корректировка на дату предложения (сделку) не вводится
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>). Для расчетов использовалось значение для группы А. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект анализа и объект-аналог №1 имеют сопоставимое расположение – между Садовым кольцом и ТТК, а объекты-аналоги №2 и №3 располагаются между ТТК и "условным" ЧТК, требуется корректировка, корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 01.01.2026 г., стр. 37) Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила полюс 10%, рассчитанная следующим образом: $(1,10/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект анализа располагается в 5 минутах пути пешком от станции метро Киевская (400 метров), объекты-аналоги располагаются в 5-10 минутах пути пешком от станций метро (объект-аналог №1 - 1 100 метров, объект-аналог №2 - 700 метров, объект-аналог №3 - 560 метров) в связи с чем требуется корректировка. Корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2025 г., стр. 240, табл. 139). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%, рассчитанная следующим образом: $=(1,11-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на класс бизнес-центра:** Объект оценки находится в бизнес центре В+ класса, также как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>). Расчет приведен в таблице:

Корректировка на площадь				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	455,9	407,7	474,7	549,0
Удельная цена		0,9823	1,0065	1,0302
Корректировка, %		(1,8%)	0,6%	3,0%

Источник: анализ Исполнителя

- **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки является встроенными офисными помещениями, как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены подземными паркингами, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, в связи с чем корректировка не применялась
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданиях, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели:** Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются к реализации без инженерно-технического оборудования и мебели, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», поэтому корректировка не применялась

Результаты расчета справедливой стоимости офисных помещений, входящих в
состав Объекта оценки сравнительным подходом

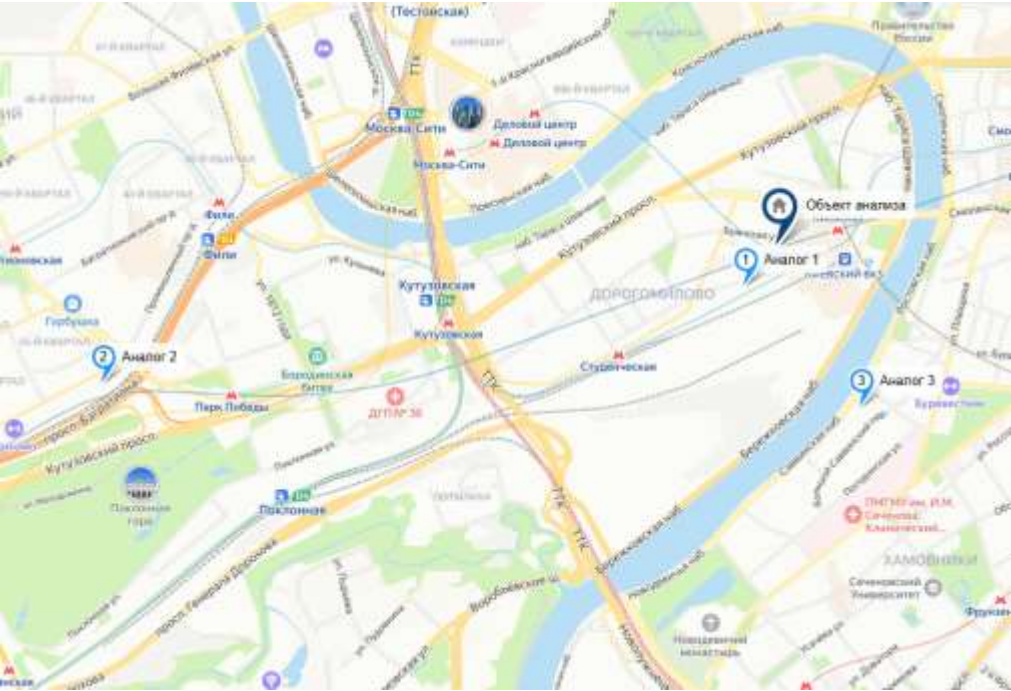
- Справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

829 279 000 руб., без НДС, пообъектные результаты приведены в таблице:

Результаты расчета справедливой стоимости офисных помещений в рамках сравнительного подхода			
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельный показатель, руб./кв. м без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:07:0007004:3793	1047,5	430 800	451 263 000
77:07:0007004:3794	455,9	454 619	207 261 000
77:07:0007004:3795	353,1	471 439	166 465 000
77:07:0007004:3796	9,1	471 439	4 290 000
Итого	1 865,6		829 279 000

Источник: анализ Исполнителя

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5

Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Киевская ул., д. 7, корп. 2

Объект-аналог №2: г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, 1

Объект-аналог №3: г. Москва, ЗАО, ЦАО, р-н Хамовники, Саввинская наб., 11

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков
Расчет ставки аренды помещения 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793
- ▶ Расчет величины ставки аренды для помещения 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793 производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с объектом анализа объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с объектом анализа. Величина ставки аренды для объекта анализа была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м/год. Ставка аренды объекта анализа определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, без НДС
- ▶ Расчет приведен в таблице далее
- ▶ Расчет ставки аренды помещений 5 этажа с кад. №77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796 приведен далее

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т.е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2030 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза). В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 304 дня, т.к. Датой оценки является 01.03.2026 г. Таким образом, прогнозный период длится с 02.03.2026 г. по 31.12.2030 г., постпрогнозный период приходится на 2031 г.

Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

Краткая характеристика объекта анализа и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Киевская ул., д. 7, корп. 2	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, 1	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Саввинская наб., 11
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "Четвертым кольцом"	между Садовым кольцом и ТТК
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	510 м., до 5 минут пути пешком, м. Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком,	1 000 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, м. Киевская
Класс бизнес-центра	класс В+	В+	В+	В+
Общая площадь, кв. м	1 047,5	916,0	794,0	734,0
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Этаж расположения	4 этаж из 13 этажей	11 этаж из 13 этажей	13 этаж из 18 этажей	6 этаж из 8 этажей
Тип парковки	подземная организованная парковка	организованная	организованная	организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Условия аренды	КУ и ЭР не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес., с НДС / НДС не обл.		4 732 667	4 151 430	4 104 283
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС / НДС не обл.		62 000	62 742	67 100
Включение налога в арендную ставку	база расчета "без НДС"	с НДС	с НДС	с НДС
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		50 820	51 428	55 000
Контакты		7 989 407-39-26	7 985 020-23-39	7 986 274-27-15
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/325338138/	https://www.cian.ru/rent/commercial/328207128/	https://www.cian.ru/rent/commercial/321643419/

Источники: Анализ Исполнителя
Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 4

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		50 820	51 428	55 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		КУ и ЭР не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Корректировка на особые условия		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		50 820	51 428	55 000
Дата предложения		31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Местоположение		г. Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Киевская ул., д. 7, корп. 2	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, 1	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Саввинская наб., 11
Корректировка на район расположения, %		-	-	-
Удаленность от метро		510 м., до 5 минут пути пешком, м. Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком,	1 000 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, м. Киевская
Корректировка на удаленность от метро, %		-	11,0%	11,0%
Расположение относительно красной линии		между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "Четвертым кольцом"	между Садовым кольцом и ТТК
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		-	10,0%	-
Площадь объекта, кв. м		1 047,5	794,0	734,0
Корректировка на площадь объекта, %		(2,1%)	(4,3%)	(5,5%)
Тип объекта		офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Класс бизнес-центра		В+	В+	В+
Корректировка на класс бизнес-центра, %		-	-	-
Тип парковки		подземная организованная парковка	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, %		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие мебели, %		-	-	-
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		47 762	57 690	55 385
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировок на условия сделки), %		2,1%	25,3%	16,5%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,826	0,069	0,105
Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС		49 245		

Источник: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход помещения 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793

Параметр	Площадь	Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС	ПВД, руб./год без НДС
Помещение 4 этажа	1 047,5	49 245	51 583 875

Источник: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** Временной интервал между датой оценки (01.03.2026) и датой совершения сделки с аналогом (31.03.2026) составляет 30 дней. По результатам анализа рыночных данных за указанный период (март 2026 года) установлено, что сегмент недвижимости характеризовался статичным состоянием конъюнктуры: отсутствовали значимые ценовые тренды, волатильность находилась в пределах статистической погрешности, а внешние макроэкономические и сезонные факторы не оказывали влияния на уровень рыночных цен. Таким образом, фактор времени не привёл к изменению стоимости объектов-аналогов, в связи с чем корректировка на дату предложения (сделку) не вводится
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>). Для расчетов использовалось значение для группы А. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 4%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

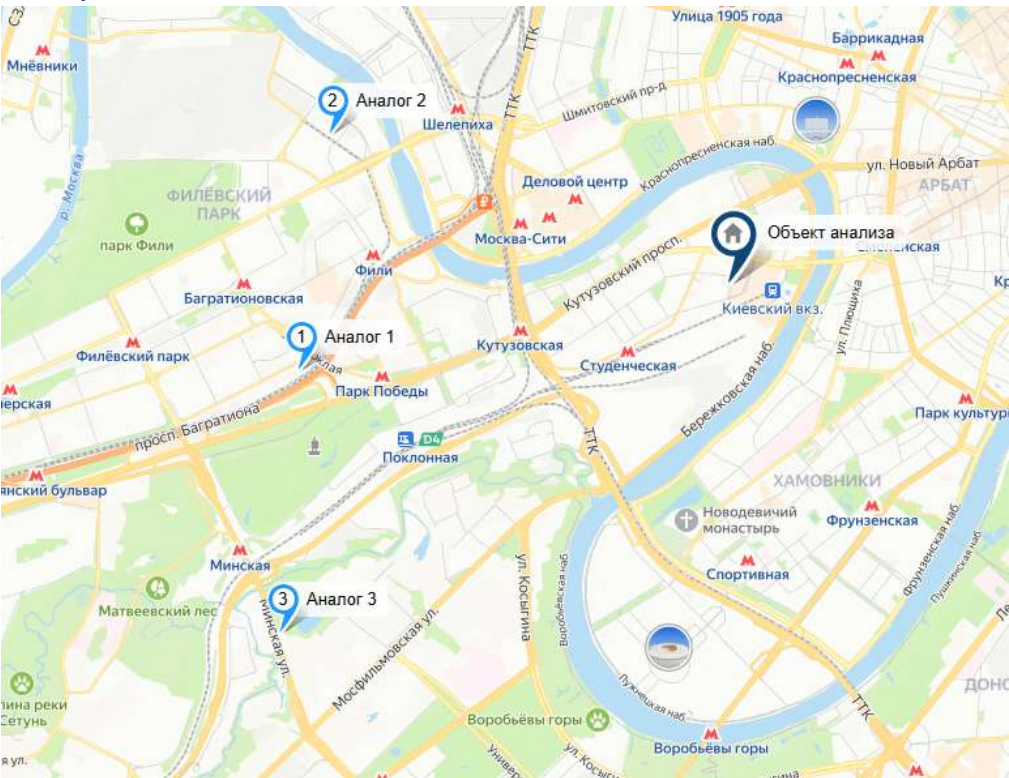
- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект анализа и объекты-аналоги №1 и №3 имеют сопоставимое расположение – между Садовым кольцом и ТТК, а объект-аналог №2 располагаются между ТТК и "условным" ЧТК, требуется корректировка, корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 01.01.2026 г., стр. 37) Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 10%, рассчитанная следующим образом: $(1,10/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели:** Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются к реализации без инженерно-технического оборудования и мебели, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект анализа располагается в 5 минутах пути пешком от станции метро Киевская (400 метров), как и объект-аналог №1, объекты-аналоги №2 и №3 располагаются в 5-10 минутах пути пешком от станций метро (объект-аналог №2 – 1 100 метров, объект-аналог №3 – 1 000 метров), в связи с чем требуется корректировка. Корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2025 г., стр. 240, табл. 139). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 11%, рассчитанная следующим образом: $=(1,11-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на класс бизнес-центра:** Объект оценки находится в бизнес центре В+ класса, также как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>). Расчет приведен в таблице далее

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 047,5	916,0	794,0	734,0
Удельная цена		0,98	0,96	0,94
Корректировка, %		(2,1%)	(4,3%)	(5,5%)

Источник: анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки является встроенными офисными помещениями, как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены подземными паркингами, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданиях, следовательно применение корректировки не требуется

Схема расположения объекта анализа и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5

Объект-аналог №1: г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, д. 1

Объект-аналог №2: г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, д. 5А, корп. 1

Объект-аналог №3: г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Г, корп. 1

Расчет арендной ставки помещений 5 этажа с кад. №№77:07:0007004:3794, 77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796

- ▶ Помещение с кад. №77:07:0007004:3795 и помещение с кад. № 77:07:0007004:3796 в расчетах рассматривались как единое помещение, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений отдельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м
- ▶ Расчет арендной ставки производился для помещения 5 этажа с кад. № 77:07:0007004:3794, далее удельный показатель стоимости помещения был скорректирован на разницу площадей с помещениями с кад. №№77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796
- ▶ Ставка аренды рассчитывалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с объектом анализа объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с объектом анализа. Величина ставки аренды для объекта анализа была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м/год. Ставка аренды объекта анализа определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, без НДС
- ▶ Расчет приведен в таблице далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, д. 1	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, д. 5А, корп. 1	г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Г, корп. 1
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "Четвертым кольцом"	между ТТК и "Четвертым кольцом"	между ТТК и "Четвертым кольцом"
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком,	1 200 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком,	1 000 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
Класс бизнес-центра	класс В+	В+	В+	В
Общая площадь, кв. м	455,9	550,0	439,0	445,2
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Этаж расположения	5 этаж из 13 этажей	17 этаж из 28 этажей	9 этаж из 22 этажей	4 этаж из 6 этажей
Тип парковки	подземная организованная парковка	организованная	организованная	организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Условия аренды	КУ и ЭР не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес., с НДС / НДС не обл.		3 017 853	2 195 000	2 226 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС / НДС не обл.		65 844	60 000	60 000
Включение налога в арендную ставку	база расчета "без НДС"	с НДС	с НДС	с НДС
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		53 971	49 180	49 180
Контакты		7 933 937-50-36	7 980 417-92-31	7 985 723-47-50
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/326772059/	https://www.cian.ru/rent/commercial/327180274/	https://www.cian.ru/rent/commercial/326633164/

Источники: Анализ Исполнителя
Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 4

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		53 971	49 180	49 180
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия	КУ и ЭР не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Корректировка на особые условия		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		53 971	49 180	49 180
Дата предложения	01.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, д. 1	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, д. 5А, корп. 1	г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., д. 2Г, корп. 1
Корректировка на район расположения, %		-	-	-
Удаленность от метро	400 м., до 5 мин пути пешком, метро Киевская	1 100 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком,	1 200 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком,	1 000 м., от 5 до 10 мин минут пути пешком, метро Минская
Корректировка на удаленность от метро, %		11,0%	11,0%	11,0%
Расположение относительно красной линии	между Садовым кольцом и ТТК	между ТТК и "Четвертым кольцом"	между ТТК и "Четвертым кольцом"	между ТТК и "Четвертым кольцом"
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		10,0%	10,0%	10,0%
Площадь объекта, кв. м	455,9	550,0	439,0	445,2
Корректировка на площадь объекта, %		3,0%	(0,6%)	(0,4%)
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Класс бизнес-центра	класс В+	В+	В+	В
Корректировка на класс бизнес-центра, %		-	-	-
Тип парковки	подземная организованная парковка	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, %		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие мебели, %		-	-	-
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		65 160	57 301	57 417
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировок на условия сделки), %		24,0%	21,6%	21,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,309	0,344	0,347
Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС		59 772		

Источник: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход					
Параметр	Площадь	Удельный показатель арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС	Корректировка на площадь, %	Арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС	ПВД, руб./год без НДС
77:07:0007004:3794	455,9	59 772		59 772	27 250 231
77:07:0007004:3795 и 77:07:0007004:3796	362,2		3,7%	61 984	22 450 592
Итого					

Источник: Анализ Исполнителя

- Помещение с кад. №77:07:0007004:3795 и помещение с кад. № 77:07:0007004:3796 в расчетах рассматривались как единое помещение, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений раздельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. передаваемые права, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – права собственности на здание (помещение)
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** Временной интервал между датой оценки (01.03.2026) и датой совершения сделки с аналогом (31.03.2026) составляет 30 дней. По результатам анализа рыночных данных за указанный период (март 2026 года) установлено, что сегмент недвижимости характеризовался статичным состоянием конъюнктуры: отсутствовали значимые ценовые тренды, волатильность находилась в пределах статистической погрешности, а внешние макроэкономические и сезонные факторы не оказывали влияния на уровень рыночных цен. Таким образом, фактор времени не привёл к изменению стоимости объектов-аналогов, в связи с чем корректировка на дату предложения (сделку) не вводится
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>). Для расчетов использовалось значение для группы А. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 4%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект анализа находится между Садовым кольцом и ТТК, а объекты-аналоги располагаются между ТТК и "условным" ЧТК, требуется корректировка, корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 01.01.2026 г., стр. 37) Корректировка для всех объектов-аналогов составила полюс 10%, рассчитанная следующим образом: $(1,10/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели:** Объект оценки и все объекты-аналоги предлагаются к реализации без инженерно-технического оборудования и мебели, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки – «стандарт», поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект анализа располагается в 5 минутах пути пешком от станции метро Киевская (400 метров), объекты-аналоги располагаются в 5-10 минутах пути пешком от станций метро (объект-аналог №1 – 1 100 метров, объект-аналог №2 – 1 200 метров, объект-аналог №3 – 1 000 метров), в связи с чем требуется корректировка. Корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2025 г., стр. 240, табл. 139). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%, рассчитанная следующим образом: $=(1,11-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на класс бизнес-центра:** Объект оценки находится в бизнес центре В+ класса, объекты-аналоги находятся в БЦ В+ и В классов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>). Расчет приведен в таблице далее

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	455,9	550,0	439,0	445,2
Удельная цена		1,03	0,99	1,00
Корректировка, %		3,0%	(0,6%)	(0,4%)

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки является встроенными офисными помещениями, как и объекты-аналоги, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие / тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены подземными паркингами, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданиях, следовательно применение корректировки не требуется

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом
(продолжение)

Общие предположения по объекту

- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей складского объекта), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса. Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Офисные помещения, входящие в состав Объекта оценки по данным Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>), выписок из ЕГРН №№ КУВИ-001/2026-17919465, КУВИ-001/2026-17920757, КУВИ-001/2026-17921502 и КУВИ-001/2026-17922724 от 12.02.2026 г. имеют площадь на 4 этаже – 1 047,5 кв. м, на 5 этаже - 455,9 кв. м, 353,1 кв. м и 9,1 кв. м (362,2 кв. м). По данным Заказчика арендуемая площадь по состоянию на Дату оценки составляет:
 - на 4 этаже – 1 047,5 кв. м. Приложение 6 «Справка о доходах и расходах от 19.03.2026 г.»)
 - на 5 этаже – 455,9 кв. м. (Приложение 6 «Справка о доходах и расходах от 19.03.2026 г.»)
 - на 5 этаже – 362,2 кв. м. (Приложение 6 «Справка о доходах и расходах от 19.03.2026 г.»)

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$ПВД = S \times C_a$$

- где:
 - S – площадь, сдаваемая в аренду
 - C_a – арендная ставка за 1 кв. м
- Потенциальный валовый доход рассчитывался в настоящем отчете ранее и составил:
 - Помещение 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793 – **51 583 875** руб./год без НДС
 - Помещение 5 этажа с кад. №77:07:0007004:3794 – **27 250 231** руб./год без НДС
 - Помещения 5 этажа с кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796 – **22 450 592** руб./год без НДС

Прогноз уровня загрузки

- Уровень недозагрузки принят согласно данным компании NF Group по итогам 2025 г. (см. раздел «Анализ рынка Объекта оценки» настоящего Отчета, стр. 29). Среднее значение недозагрузки офисных объектов класса В между Садовым кольцом и ТТК составило 2,0%
- Для расчетов использовалось среднее значение равное 2,0%
- Расчет уровня загрузки приведен в таблице:

Расчет уровня недозагрузки офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки	
Источник	Значение
NF GROUP, итоги 2025 г., Садовое кольцо Запад	0,6%
NF GROUP, итоги 2025 г. ТТК Запад	3,4%
Среднее значение	2,0%

Источник: анализ Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

- Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- Действительный валовый доход составил:
 - Помещение 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793 – 50 552 197 руб./год без НДС (51 583 875 *(1-2%)
 - Помещение 5 этажа кад. №77:07:0007004:3794 – 26 705 226 руб./год без НДС (27 250 231*(1-2%)
 - Помещения 5 этажа с кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796 – 22 001 580 руб./год без НДС (22 450 592*(1-2%)

Определение операционных расходов

- К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, земельный налог, платежи по страхованию имущества, резерв на замещение и пр.
- Помещения, входящее в состав Объекта оценки находится в перечне объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости согласно Постановлению Правительства Москвы №2564-ПП от 22.11.2022 «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 ноября 2014 г. № 700-ПП» (строка 2700). Таким образом, налогооблагаемой базой для помещений, входящих в состав Объекта оценки является их кадастровая стоимость
- Кадастровая стоимость помещения 4 этажа с кадастровым номером 77:07:0007004:3793 по состоянию на Дату оценки составила 82 339 774,53 руб.
- Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями актуальными по состоянию на Дату оценки г. налоговая ставка на имущество организаций в 2025 г. и последующие налоговые периоды составляет 2,0%. Таким образом, налог на имущество помещения 4 этажа составил 1 646 795 руб. (2,0% * 82 339 774,53 руб.)
- Кадастровая стоимость помещения 5 этажа с кадастровым номером 77:07:0007004:3794 по состоянию на Дату оценки составила 35 836 470,84 руб.
- Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями актуальными по состоянию на Дату оценки г. налоговая ставка на имущество организаций в 2025 г. и последующие налоговые периоды составляет 2,0%. Таким образом, налог на имущество помещения 5 этажа составил 716 729 руб. (2,0% * 35 836 470,84 руб.)
- Кадастровая стоимость помещений 5 этажа с кадастровыми номерами 77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796 по состоянию на Дату оценки составила 28 471 089,58 руб.
- Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями актуальными по состоянию на Дату оценки г. налоговая ставка на имущество организаций в 2025 г. и последующие налоговые периоды составляет 2,0%. Таким образом, налог на имущество помещений 5 этажа составил 569 422 руб. (2,0% * 28 471 089,58 руб.)

Определение величины арендной платы за земельный участок

- Величина арендной платы за земельный участок определялась по данным Заказчика и составила:

- Помещение 4 этажа с кад. №77:07:0007004:3793 – 236 225,4 руб./год без НДС
- Помещение 5 этажа с кад. №77:07:0007004:3794 – 102 811,6 руб./год без НДС
- Помещения 5 этажа с кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796 – 81 681,0 руб./год без НДС

Вознаграждение управляющей компании

- Расчет вознаграждения управляющей компании представлен в таблице. Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

Расчет премии за инвестиционный менеджмент (Вознаграждение управляющей компании)		
Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Принятое значение		1,00%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение величины расходов на страхование

- Расчет затрат на страхование представлен в таблицах далее

Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества для юридических лиц		
Страховая компания	Источник	Значение, %
АО «Государственная страховая компания «Югория»	http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/	0,090
ЗАО «МАКС»	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_mushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf	0,060
ПАО «Европлан»	https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf	0,046
Среднее значение, %		0,065

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет годовой величины затрат на страхование (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793)		
Параметр	Источник информации	Значение
Полная стоимость замещения	результат сравнительного подхода	451 263 000
Тариф на страхование имущества	анализ Исполнителя	0,065%
Расходы на страхование, руб./год		294 825

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет годовой величины затрат на страхование (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3794)		
Параметр	Источник информации	Значение
Полная стоимость замещения	результат сравнительного подхода	207 261 000
Тариф на страхование имущества	анализ Исполнителя	0,065%
Расходы на страхование, руб./год		135 411

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет годовой величины затрат на страхование (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796)		
Параметр	Источник информации	Значение
Полная стоимость замещения	результат сравнительного подхода	170 755 377
Тариф на страхование имущества	анализ Исполнителя	0,065%
Расходы на страхование, руб./год		111 560

Источник: Анализ Исполнителя

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1 + i)^{n-1}}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где Кэ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет годовой величины резерва на замещение (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793)			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	1 047,5	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 300	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. *
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	17,00%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб./год	282 727	

Источник: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2025 г., стр. 509, табл. 461

Расчет годовой величины резерва на замещение (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3794)			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	455,9	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 300	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. *
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	17,00%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб./год	123 050	

Источник: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2025 г., стр. 509, табл. 461

Расчет годовой величины резерва на замещение (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796)			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	362,2	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 300	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. *
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	17,00%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб./год	97 760	

Источник: Анализ Исполнителя
* Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2025 г., стр. 509, табл. 461

Итоговый расчет операционных расходов

Расчет операционных расходов (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793)	
Статья расходов	Годовое значение
Налог на имущество	1 646 795
Арендная плата за земельный участок	236 225
Резерв на замещение	282 727
Страхование	294 825
Вознаграждение управляющей компании	505 522
Итого, руб. округленно без НДС	2 966 100

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3794)	
Статья расходов	Годовое значение
Налог на имущество	716 729
Арендная плата за земельный участок	102 812
Резерв на замещение	123 050
Страхование	135 411
Вознаграждение управляющей компании	267 052
Итого, руб. округленно без НДС	1 345 100

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796)	
Статья расходов	Годовое значение
Налог на имущество	569 422
Арендная плата за земельный участок	81 681,0
Резерв на замещение	97 760
Страхование	111 560
Вознаграждение управляющей компании	220 016
Итого, руб. округленно без НДС	1 080 400

Источник: Анализ Исполнителя
Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения
- ▶ При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$RoB = Rb.p. + Rp + Rn.l. + Ri.m.,$$

где:

- RoB – общий коэффициент дисконтирования
- Rb.p. – безрисковая ставка дохода
- Rp – премия за специфический риск
- Rn.l. – премия за низкую ликвидность
- Ri.m. – премия за инвестиционный менеджмент

- ▶ **Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 60 месяцев до даты оценки, средняя доходность в год по ним составила 12,39%
- ▶ **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р} * T_{экс.} / 12$$

- где:
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
 - $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке
- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРД-2025, стр. 19, табл. 1.4.1). Срок экспозиции объектов недвижимости под офисные цели в Московском регионе составляет 3,3 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,41%

► **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент	
Название управляющей компании	Размер вознаграждения за управление
ООО «УК «Альфа-Капитал»	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Принятое значение	1,00%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет премии за специфический риск					
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4 5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-			
Несистематический риск					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-			
Ускоренный износ здания	статичный	-			
Недополучение платежей	динамичный	1			
Криминогенные факторы	динамичный	-			
Финансовые проверки	динамичный	-			
Количество наблюдений		2	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-
Сумма		2			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		0,25			
Итоговая премия за риск		0,25%			

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,0%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,39%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	3,41%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	17,00%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен в таблицах далее

Расчет справедливой стоимости помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793) доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	02.03.2026- 31.12.2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	51 583 875	42 963 008	53 698 814	55 846 766	58 080 637	60 403 862	62 820 017
Арендная плата	51 583 875	42 963 008	53 698 814	55 846 766	58 080 637	60 403 862	62 820 017
Недозагрузка, %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Действительный валовый доход, руб. без НДС	50 552 197	42 103 748	52 624 837	54 729 831	56 919 024	59 195 785	61 563 617
Операционные расходы, руб. без НДС	2 966 100	2 470 396	3 087 710	3 211 219	3 339 667	3 473 254	3 612 184
Чистый операционный доход, руб. без НДС		39 633 352	49 537 127	51 518 612	53 579 357	55 722 531	57 951 432
Ставка дисконтирования, %		17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Ставка капитализации, %							10,34%
Период дисконтирования		0,42	1,33	2,33	3,33	4,33	4,83
Фактор текущей стоимости		0,9367	0,8112	0,6933	0,5926	0,5065	0,4682
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		37 124 926	40 183 473	35 718 643	31 749 905	28 222 137	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							172 999 084
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							560 458 728
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							262 427 760
Справедливая стоимость, руб. без НДС							435 427 000

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Ставка капитализации определялась на основании среднего значения двух аналитических источников.
- ▶ Для расчетов использовалось среднее значение средних значений, которое составило 10,34%, расчет приведен в таблице

Ставки капитализации для высококлассной офисной недвижимости			
Источник	Минимум	Максимум	Среднее
Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. (табл. 33, стр. 68)	6,40%	13,30%	9,90%
Справочник ABN-Group от 01.01.2026 г.	9,61%	12,42%	10,78%
Среднее значение	8,01%	12,86%	10,34%

Источник: анализ Исполнителя

Результаты расчета справедливой стоимости офисного помещения (этаж №4, кад. №77:07:0007004:3793), входящего в состав Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Справедливая стоимость офисного помещения, входящего в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

435 427 000 руб., без НДС

Расчет справедливой стоимости помещений (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3794) доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	02.03.2026- 31.12.2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	27 250 231	22 696 082	28 367 490	29 502 190	30 682 277	31 909 568	33 185 951
Арендная плата	27 250 231	22 696 082	28 367 490	29 502 190	30 682 277	31 909 568	33 185 951
Недозагрузка, %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Действительный валовый доход, руб. без НДС	26 705 226	22 242 161	27 800 140	28 912 146	30 068 632	31 271 377	32 522 232
Операционные расходы, руб. без НДС	1 345 100	1 120 302	1 400 249	1 456 259	1 514 509	1 575 090	1 638 093
Чистый операционный доход, руб. без НДС		21 121 858	26 399 891	27 455 887	28 554 122	29 696 287	30 884 139
Ставка дисконтирования, %		17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Ставка капитализации, %							10,34%
Период дисконтирования		0,42	1,33	2,33	3,33	4,33	4,83
Фактор текущей стоимости		0,9367	0,8112	0,6933	0,5926	0,5065	0,4682
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		19 785 039	21 415 035	19 035 587	16 920 521	15 040 464	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							92 196 646
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							298 686 060
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							139 855 996
Справедливая стоимость, руб. без НДС							232 053 000

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты расчета справедливой стоимости офисного помещения (этаж №5, кад. №77:07:0007004:3794), входящего в состав Объекта оценки доходным подходом

► Справедливая стоимость офисного помещения, входящего в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

232 053 000 руб., без НДС

Расчет справедливой стоимости помещений (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796) доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	02.03.2026- 31.12.2026	2027	2028	2029	2030	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	22 450 592	18 698 575	23 371 066	24 305 909	25 278 145	26 289 271	27 340 842
Арендная плата	22 450 592	18 698 575	23 371 066	24 305 909	25 278 145	26 289 271	27 340 842
Недозагрузка, %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Действительный валовый доход, руб. без НДС	22 001 580	18 324 603	22 903 645	23 819 790	24 772 582	25 763 485	26 794 025
Операционные расходы, руб. без НДС	1 080 400	899 840	1 124 696	1 169 684	1 216 472	1 265 130	1 315 736
Чистый операционный доход, руб. без НДС		17 424 763	21 778 948	22 650 106	23 556 110	24 498 355	25 478 289
Ставка дисконтирования, %		17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Ставка капитализации, %							10,34%
Период дисконтирования		0,42	1,33	2,33	3,33	4,33	4,83
Фактор текущей стоимости		0,9367	0,8112	0,6933	0,5926	0,5065	0,4682
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		16 321 936	17 666 624	15 703 665	13 958 814	12 407 834	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							76 058 873
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							246 405 116
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							115 376 101
Справедливая стоимость, руб. без НДС							191 435 000

Источник: Анализ Исполнителя

- Помещение с кад. №77:07:0007004:3795 и помещение с кад. № 77:07:0007004:3796 в расчетах рассматривались как единое помещение, в связи с тем, что помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3795 является офисным помещением, а помещение с кадастровым номером 77:07:0007004:3796 является техническим помещением (серверная), которое обеспечивает работу офисного помещения и продажа этих помещений отдельно не предусмотрена. Общая площадь единого помещения составила 362,2 кв. м

Расчет справедливой стоимости помещений в рамках доходного подхода			
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельный показатель, руб./кв. м без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
77:07:0007004:3795	353,10	528 534	186 625 000
77:07:0007004:3796	9,10	528 534	4 810 000
Итого	362,2		191 435 000

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты расчета справедливой стоимости офисных помещений (этаж №5, кад. №№77:07:0007004:3795, 77:07:0007004:3796), входящих в состав Объекта оценки
доходным подходом

- Справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:
- 191 435 000 руб., без НДС

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	81
Приложения	84

Результаты оценки справедливой стоимости (1/3)

Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3793			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	451 263 000	0,5	
Доходный	435 427 000	0,5	
Итого			443 345 000

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3794			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	207 261 000	0,5	
Доходный	232 053 000	0,5	
Итого			219 657 000

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3795			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	166 465 000	0,5	
Доходный	186 625 000	0,5	
Итого			176 545 000

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки офисного помещения с кад. №77:07:0007004:3796			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	4 290 000	0,5	
Доходный	4 810 000	0,5	
Итого			4 550 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Для офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки был проведен анализ применимости подходов (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость офисных помещений, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

844 097 000 (Восемьсот сорок четыре миллиона девяносто семь тысяч) руб., округленно, без НДС

- ▶ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793
 - 443 345 000 (Четыреста сорок три миллиона триста сорок пять тысяч) руб., округленно, без НДС
- ▶ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794
 - 219 657 000 (Двести девятнадцать миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч) руб., округленно, без НДС
- ▶ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795
 - 176 545 000 (Сто семьдесят шесть миллионов пятьсот сорок пять тысяч) руб., округленно, без НДС
- ▶ Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796
 - 4 550 000 (Четыре миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС

Результаты оценки справедливой стоимости (2/3)

Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3800			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	2 679 000	1	2 679 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			2 679 000

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3803			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	4 116 000	1	4 116 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			4 116 000

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3804			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	3 579 000	1	3 579 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			3 579 000

Источники: Анализ Исполнителя

Согласование результатов оценки машино-места с кад. №77:07:0007004:3808			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	3 637 000	1	3 637 000
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			3 637 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости машино-мест входящих в состав Объекта оценки

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки с использованием доходного подхода
- Затратный и сравнительный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- Поскольку применялся только доходный подход, то доходному подходу присвоен вес 100%
- В результате выполненных работ, справедливая стоимость машино-мест, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:
14 011 000 (Четырнадцать миллионов одиннадцать тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3800:
 - 2 679 000 (Два миллиона шестьсот семьдесят девять тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3803:
 - 4 116 000 (Четыре миллиона сто шестнадцать тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3804:
 - 3 579 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч) руб., округленно, без НДС
- Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0007004:3808:
 - 3 637 000 (Три миллиона шестьсот тридцать семь тысяч) руб., округленно, без НДС
- Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки представлена в таблице далее:

Результаты оценки справедливой стоимости (3/3)

Итоговая справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5			
Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость руб. без НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 047,5 кв. м., этаж №4, кадастровый номер: 77:07:0007004:3793	1 047,5	82 339 775	443 345 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 455,9 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3794	455,9	35 836 471	219 657 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 353,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3795	353,1	27 755 775	176 545 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 9,1 кв. м., этаж №5, кадастровый номер: 77:07:0007004:3796	9,1	715 315	4 550 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3800	12,8	807 630	2 679 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 19,7 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3803	19,7	1 242 993	4 116 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,1 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3804	17,1	1 078 943	3 579 000
Машино-место, назначение: нежилое, общая площадь 17,4 кв. м., этаж подвал №2, кадастровый номер: 77:07:0007004:3808	17,4	1 097 872	3 637 000
Итого	1 932,6	150 874 773	858 108 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

858 108 000 (Восемьсот пятьдесят восемь миллионов сто восемь тысяч),
округленно, без НДС

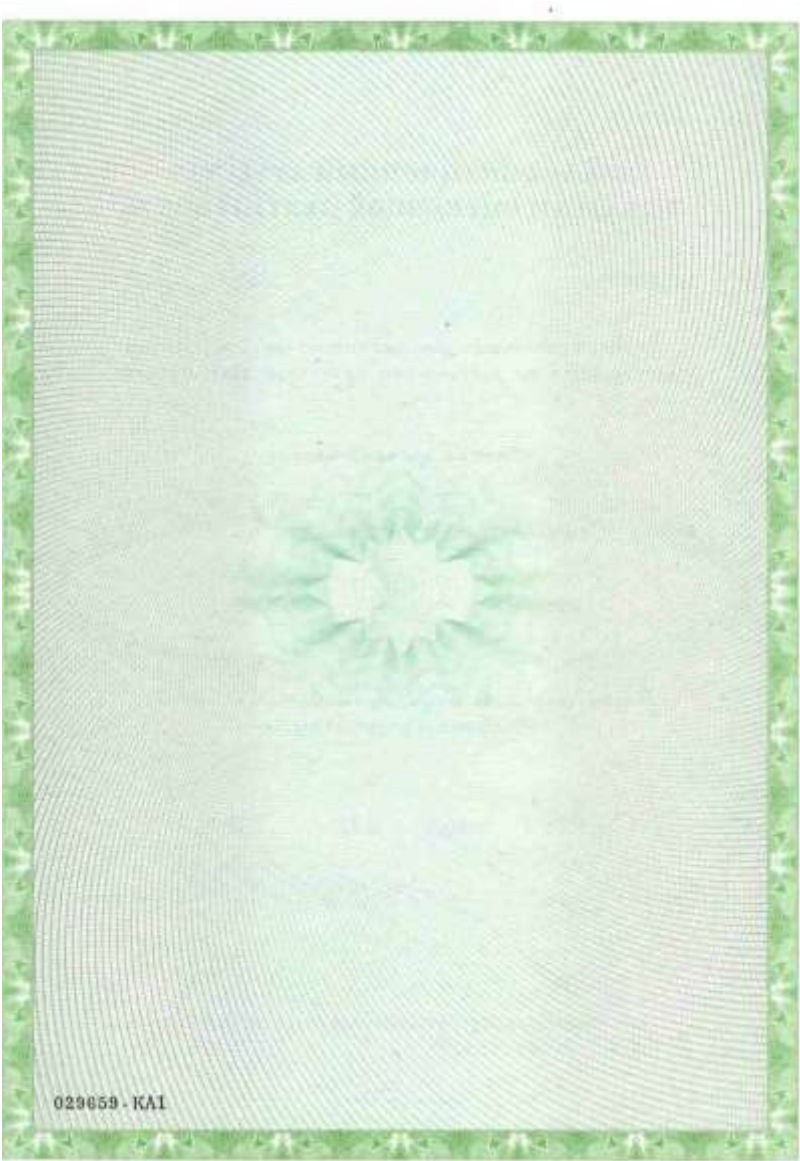
	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость	23
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	80
Приложения	

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.", под ред. Лейфера Л. А.
- ▶ "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.", под ред. Лейфера Л. А.
- ▶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание. ABN consult. 01.01.2026 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



Директор Департамента культуры: 08/01/2002/1500
 Исполнитель: Сергей Олегович Бабануров. Тел.: (495) 781-0888 877645 babanurov@yandex.ru
 e-mail: kuchin@yandex.ru

ПОЛИС № 0991Р/77621038/25 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		06.12.2025
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991Р/777521038/25, настоящим частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2019 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если кто-либо из подписавших настоящий Договор противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, юнтер.: муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачев, д. 15, пом. 215 ИНН 771306834, КПП 77201001 р/с 40701810601000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, а/с 30101810100000000993, БИК 044526933	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации: ипн: ИНН: 5051001153481	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис действует в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно. Рекуррентный период: установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма: установлен 101 000 000 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по условиям (рекурренту): Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, но не установлен (рекурренту)	
ФРАНШИЗА	Фрanchise не установлена (рекурренту)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) страхованием ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законным законному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требований, претензий, (претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинения которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховые риски по настоящему Договору являются риск причинения ущерба действиям (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательной организацией, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / событие / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, с возмещением которого предъявлено претензии; - требование о возмещении вреда (риск, претензия), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а граница) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Ситников Артем Дмитриевич	
СТРАХОВЩИК:	 АО «АльфаСтрахование» и. лия Руководитель Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/представительный блок/Правление/управление/отдел/Дирекция/управление/управление/управление) Палайчук Анна Евгеньевна, действующая на основании Полномочия № 011313131 от 26 июня 2023 г.	



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17919465 от 12.02.2026 г.

Титульный лист			
Имя автора и название			
Лист № 2 позиция 1	БЕЛО ЗАПИСЬ ПОЗИЦИЯ 1, 2	БЕЛО ЗАПИСЬ 3	БЕЛО ЗАПИСЬ ПОЗИЦИЯ 7
22.02.2006г. № К97ВМ.001/2006.17919405 РАССКАЗ ПОСЛАНИ ИСЛАМА			
ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ		77-07-000704.3-093	
ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ		ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ	

Директор ООО «С.А.С.»
 ООО «С.А.С.»
 С/р-догов. 07/01/18 15:05:00:01517140007540
 Договор 07/01/18 15:05:00:01517140007540
 Договор 07/01/18 15:05:00:01517140007540
 Договор 07/01/18 15:05:00:01517140007540

Journal of Interpersonal Violence "Perspectives" on Women's Experiences of Intimate Partner Violence

the use of a more efficient optical pickup system

Взаимодействие между процессом формирования обонятельного рецептора и процессом формирования вкусового рецептора

Changement de comportement : rapporteur principal de l'activité

На основании статьи 17.02.2016, постановлено на основании 11.02.2016, решение, что только только бывшие прокуроры не имеют права на пенсию.

[illegible]

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/30)

Приложение 6

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17919465 от 12.02.2026 г.

Полное наименование			Лист 4.
или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 1
Квартальный номер			
12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-17919465	77-07-0007004-3-793	Дополнительное описание в Деловом об ипотечном жилищном займе № 025160/ДП.12 от 01.10.2024 года, № 3, датами 24.12.2024	Дополнительное описание в Деловом об ипотечном жилищном займе № 025160/ДП.12 от 01.10.2024 года, № 4, датами 11.02.2025
предание об осуществлении государственной регистрации сделок, право, приобретенное путем безвозмездного в силу закона стечения времени (ИПН: 501738)	Данные отсутствуют	Дополнительное описание в Деловом об ипотечном жилищном займе № 025160/ДП.12 от 01.10.2024 года, № 5, датами 17.04.2025	Данные отсутствуют
предание об осуществлении ипотеки и о передаче имущества залогом, если таковой договор заключен (ИПН: 501738)	Данные отсутствуют		
предание о залогодателя, который осуществляет функции обслуживающей организации (ИПН: 501738)	Данные отсутствуют		
предание о приобретении имущества или долевой доли в праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных законом, об ипотечном	Данные отсутствуют		
договор	Данные отсутствуют		
договор государственной регистрации	Данные отсутствуют		
номер государственной регистрации	77-07-0007004-3-793-17031/2025.3		
год, на который установлен срок приема и/или обеспечения обязательств	Срок действия с 19.06.2025 18:00 (Срок действия прекращен) зарегистрирован, дата		
срок, в течение которого установлен срок исполнения обязательств, включая первоначальную	Без ВП с увеличением заданного обеспечения, ИПН: 7702070139		
основание приобретения права собственности (в том числе в силу закона, в том числе в силу закона, в том числе в силу закона)	Договор об ипотечном жилищном займе, № 1 с 24.09.2024 6:29 (ДП.1, датой 18.04.2025) подписан участниками		
договор	Данные отсутствуют		

Договор об ипотечном жилищном займе, № 1 с 24.09.2024 6:29 (ДП.1, датой 18.04.2025) подписан участниками	инициалы, фамилия
Офисное отделение государственного кадастрового учета	
ИПН: 501738	
Договор об ипотечном жилищном займе, № 1 с 24.09.2024 6:29 (ДП.1, датой 18.04.2025) подписан участниками	

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

Полное наименование		
или объект недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего листов раздела 3
Квартальный номер		
12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-17919465	77-07-0007004-3-793	

1	Единообразная государственная регистрация	1.1	Сведения о государственной регистрации	ИПН: 7702070139
2	Сведения о возможности приобретения права собственности на объект недвижимости	1.1.1	Данные отсутствуют	
3	Имя, фамилия и инициалы собственника	3.1	Объект недвижимости	77-07-0007004-3-793-17031/2025.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, приобретенное путем безвозмездного в силу закона стечения времени, (ИПН: 501738)	4.1	Данные отсутствуют	
5	Сведения о передаче имущества залогом, если таковой договор заключен (ИПН: 501738)			
5.1	Данные отсутствуют			
5.2	Данные отсутствуют			
5.3	Данные отсутствуют			
5.4	Данные отсутствуют			
5.5	Данные отсутствуют			
5.6	Данные отсутствуют			
5.7	Данные отсутствуют			
5.8	Данные отсутствуют			
5.9	Данные отсутствуют			
5.10	Данные отсутствуют			
5.11	Данные отсутствуют			
5.12	Данные отсутствуют			
5.13	Данные отсутствуют			
5.14	Данные отсутствуют			
5.15	Данные отсутствуют			
5.16	Данные отсутствуют			
5.17	Данные отсутствуют			
5.18	Данные отсутствуют			
5.19	Данные отсутствуют			
5.20	Данные отсутствуют			
5.21	Данные отсутствуют			
5.22	Данные отсутствуют			
5.23	Данные отсутствуют			
5.24	Данные отсутствуют			
5.25	Данные отсутствуют			
5.26	Данные отсутствуют			
5.27	Данные отсутствуют			
5.28	Данные отсутствуют			
5.29	Данные отсутствуют			
5.30	Данные отсутствуют			
5.31	Данные отсутствуют			
5.32	Данные отсутствуют			
5.33	Данные отсутствуют			
5.34	Данные отсутствуют			
5.35	Данные отсутствуют			
5.36	Данные отсутствуют			
5.37	Данные отсутствуют			
5.38	Данные отсутствуют			
5.39	Данные отсутствуют			
5.40	Данные отсутствуют			
5.41	Данные отсутствуют			
5.42	Данные отсутствуют			
5.43	Данные отсутствуют			
5.44	Данные отсутствуют			
5.45	Данные отсутствуют			
5.46	Данные отсутствуют			
5.47	Данные отсутствуют			
5.48	Данные отсутствуют			
5.49	Данные отсутствуют			
5.50	Данные отсутствуют			
5.51	Данные отсутствуют			
5.52	Данные отсутствуют			
5.53	Данные отсутствуют			
5.54	Данные отсутствуют			
5.55	Данные отсутствуют			
5.56	Данные отсутствуют			
5.57	Данные отсутствуют			
5.58	Данные отсутствуют			
5.59	Данные отсутствуют			
5.60	Данные отсутствуют			
5.61	Данные отсутствуют			
5.62	Данные отсутствуют			
5.63	Данные отсутствуют			
5.64	Данные отсутствуют			
5.65	Данные отсутствуют			
5.66	Данные отсутствуют			
5.67	Данные отсутствуют			
5.68	Данные отсутствуют			
5.69	Данные отсутствуют			
5.70	Данные отсутствуют			
5.71	Данные отсутствуют			
5.72	Данные отсутствуют			
5.73	Данные отсутствуют			
5.74	Данные отсутствуют			
5.75	Данные отсутствуют			
5.76	Данные отсутствуют			
5.77	Данные отсутствуют			
5.78	Данные отсутствуют			
5.79	Данные отсутствуют			
5.80	Данные отсутствуют			
5.81	Данные отсутствуют			
5.82	Данные отсутствуют			
5.83	Данные отсутствуют			
5.84	Данные отсутствуют			
5.85	Данные отсутствуют			
5.86	Данные отсутствуют			
5.87	Данные отсутствуют			
5.88	Данные отсутствуют			
5.89	Данные отсутствуют			
5.90	Данные отсутствуют			
5.91	Данные отсутствуют			
5.92	Данные отсутствуют			
5.93	Данные отсутствуют			
5.94	Данные отсутствуют			
5.95	Данные отсутствуют			
5.96	Данные отсутствуют			
5.97	Данные отсутствуют			
5.98	Данные отсутствуют			
5.99	Данные отсутствуют			
5.100	Данные отсутствуют			

Договор об ипотечном жилищном займе, № 1 с 24.09.2024 6:29 (ДП.1, датой 18.04.2025) подписан участниками	инициалы, фамилия
Офисное отделение государственного кадастрового учета	
ИПН: 501738	
Договор об ипотечном жилищном займе, № 1 с 24.09.2024 6:29 (ДП.1, датой 18.04.2025) подписан участниками	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/30)

Приложение 6

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17919465 от 12.02.2026 г.

Полное наименование объекта недвижимости			Лист 6
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 1
Квартальный номер:			77-07-0007004-3-793
	представлен об осуществлении государственной регистрации сделок, сделок, оформленных путем безвозмездного в силу закона перехода прав собственности, сделок	данные отсутствуют	
	представлен об учредительных документах и о документах учредителей сделок, если такой договор заключен для учредителей недвижимого имущества	данные отсутствуют	
	представлен о доверенностях, которыми осуществляется управление недвижимостью, принадлежащей на законном или законном основании	данные отсутствуют	
	представлен о наличии или отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений об ипотеке	данные отсутствуют	
6	Заявление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Заявление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
8	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	
9	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	
10	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	
11	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	

ДЖУМАНГАТ ПОВИЖАН

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ ПОСРЕДСТВО

Служба государственной регистрации недвижимости

Имя: ПОВИЖАН-АЛЕКСАНДРОВНА

Квартальный номер: 77-07-0007004-3-793

Датум: 12.02.2026 г. 10:47

Лист 5

Полное наименование объекта недвижимости			Лист 5
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 1
Квартальный номер			77-07-0007004-3-793
	сведения об учредителях сделки и о документах учредителей сделок, если такой договор заключен для учредителей недвижимого имущества	данные отсутствуют	
	сведения о доверенностях, которыми осуществляется управление недвижимостью, принадлежащей на законном или законном основании	данные отсутствуют	
	сведения о наличии или отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений об ипотеке	данные отсутствуют	
	Заявление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
	Заявление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
6	Заявление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Заявление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
8	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	
9	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	
10	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	
11	Заявление о возможности предоставления права на имущество	данные отсутствуют	

ДЖУМАНГАТ ПОВИЖАН

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ ПОСРЕДСТВО

Служба государственной регистрации недвижимости

Имя: ПОВИЖАН-АЛЕКСАНДРОВНА

Квартальный номер: 77-07-0007004-3-793

Датум: 12.02.2026 г. 10:47

Лист 4

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial
Consulting
Group 94

[illegible]

with a variety of pseudo-random access schemes

Человек и экономическое поведение

На основании запроса от 11.02.2016, поступившего на рассмотрение 11.02.2016, сообщаем, что согласно данным Визового подразделения консульства испанского посольства в Москве на текущий момент отсутствуют данные о наличии у заявителя записи в базе данных.

12345678910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383940414243444546474849505152535455565758596061626364656667686970717273747576777879808182838485868788899091929394959697989910010110210310410510610710810911011111211311411511611711811912012112212312412512612712812913013113213313413513613713813914014114214314414514614714814915015115215315415515615715815916016116216316416516616716816917017117217317417517617717817918018118218318418518618718818919019119219319419519619719819920020120220320420520620720820921021121221321421521621721821922022122222322422522622722822923023123223323423523623723823924024124224324424524624724824925025125225325425525625725825926026126226326426526626726826927027127227327427527627727827928028128228328428528628728828929029129229329429529629729829930030130230330430530630730830931031131231331431531631731831932032132232332432532632732832933033133233333433533633733833934034134234334434534634734834935035135235335435535635735835936036136236336436536636736836937037137237337437537637737837938038138238338438538638738838939039139239339439539639739839940040140240340440540640740840941041141241341441541641741841942042142242342442542642742842943043143243343443543643743843944044144244344444544644744844945045145245345445545645745845946046146246346446546646746846947047147247347447547647747847948048148248348448548648748848949049149249349449549649749849950050150250350450550650750850951051151251351451551651751851952052152252352452552652752852953053153253353453553653753853954054154254354454554654754854955055155255355455555655755855956056156256356456556656756856957057157257357457557657757857958058158258358458558658758858959059159259359459559659759859960060160260360460560660760860961061161261361461561661761861962062162262362462562662762862963063163263363463563663763863964064164264364464564664764864965065165265365465565665765865966066166266366466566666766866967067167267367467567667767867968068168268368468568668768868969069169269369469569669769869970070170270370470570670770870971071171271371471571671771871972072172272372472572672772872973073173273373473573673773873974074174274374474574674774874975075175275375475575675775875976076176276376476576676776876977077177277377477577677777877978078178278378478578678778878979079179279379479579679779879980080180280380480580680780880981081181281381481581681781881982082182282382482582682782882983083183283383483583683783883984084184284384484584684784884985085185285385485585685785885986086186286386486586686786886987087187287387487587687787887988088188288388488588688788888989089189289389489589689789889990090190290390490590690790890991091191291391491591691791891992092192292392492592692792892993093193293393493593693793893994094194294394494594694794894995095195295395495595695795895996096196296396496596696796896997097197297397497597697797897998098198298398498598698798898999099199299399499599699799899910001001100210031004100510061007100810091010101110121013101410151016101710181019102010211022102310241025102610271028102910301031103210331034103510361037103810391040104110421043104410451046104710481049105010511052105310541055105610571058105910601061106210631064106510661067106810691070107110721073107410751076107710781079108010811082108310841085108610871088108910901091109210931094109510961097109810991100110111021103110411051106110711081109111011111112111311141115111611171118111911201121112211231124112511261127112811291130113111321133113411351136113711381139114011411142114311441145114611471148114911501151115211531154115511561157115811591160116111621163116411651166116711681169117011711172117311741175117611771178117911801181118211831184118511861187118811891190119111921193119411951196119711981199120012011202120312041205120612071208120912101211121212131214121512161217121812191220122112221223122412251226122712281229123012311232123312341235123612371238123912401241124212431244124512461247124812491250125112521253125412551256125712581259126012611262126312641265126612671268126912701271127212731274127512761277127812791280128112821283128412851286128712881289129012911292129312941295129612971298129913

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Департамент полиции Санкт-Петербургского городского округа 190000, Санкт-Петербург, ул. Мухоморова, д. 10 Контактный телефон: 8 (812) 301-10-10	Инициалы, фамилия
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

DEPARTMENT OF  2. RESEARCH DESIGN (a) Study type (qualitative/quantitative/mixed) Location (country/region/city) Study design	RESEARCH DESIGN
DEPARTMENT OF  3. RESEARCH DESIGN (a) Study type (qualitative/quantitative/mixed) Location (country/region/city) Study design	RESEARCH DESIGN

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

[illegible]

 GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH & FAMILY WELFARE Central Board of Secondary Education (CBSE) New Delhi-110 022	INSTITUTIONAL DOCUMENT
---	--------------------------------------

98

Polymer 5	Monomer 8
	

Manuscript received 7/2/07; 0007/0004.3/094



THE STATE OF NEW YORK

2007-7

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610-5412
Subscription Service Department
Second-class postage paid at Chicago, Ill.
Postmaster: Send address changes in U.S.A. to JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, 535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610-5412. Outside U.S.A.: THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, P.O. Box 133, 1100 Avenue of the Americas, New York, N.Y. 10020-1133.
Subscription prices: U.S.A. and possessions, \$12.00 per year in advance; Canada, \$13.00; Europe, \$15.00; Japan, \$16.00; elsewhere, \$17.00. Single copies, 35¢. Payment in advance. Please allow 4-6 weeks for change of address.
Copyright © 1991 by American Medical Association
All rights reserved. Reproduction by any means without permission is prohibited.
Printed in the U.S.A.

Лист 2			
Листов 2			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Листов раздела 3	Всего листов раздела 3
Кодированный номер: 77-07-0007004-3-795			
Получатель информации: Агентство Векштад /Республика Беларусь			

Лист 3	
Листов 3	
Кодированный номер: 77-07-0007004-3-795	
Получатель информации: Агентство Векштад /Республика Беларусь	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и принадлежащих им правах на объект недвижимости

На основании запроса от 11.02.2026, поступившего на регистрацию 11.02.2026, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1			
Листов 1			
Кодированный номер: 77-07-0007004-3-795			
Получатель информации: Агентство Векштад /Республика Беларусь			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Листов раздела 3	Всего листов раздела 3
Кодированный номер: 77-07-0007004-3-795			
Получатель информации: Агентство Векштад /Республика Беларусь			

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Листов раздела 3	Всего листов раздела 3
Кодированный номер: 77-07-0007004-3-795			
Получатель информации: Агентство Векштад /Республика Беларусь			

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Листов раздела 3	Всего листов раздела 3
Кодированный номер: 77-07-0007004-3-795			
Получатель информации: Агентство Векштад /Республика Беларусь			

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

[illegible]

DEPARTMENT OF AIR 24677000000000000000 For other information, please contact the Bureau of Air Traffic Management PO BOX 2000 Washington, D.C. 20540	INFORMATION
--	--------------------

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

[illegible]

 GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH & FAMILY WELFARE Central Board of Secondary Education (CBSE) New Delhi-110 022	INSTITUTIONAL IDENTIFICATION
INSTITUTION IDENTIFICATION	INSTITUTIONAL IDENTIFICATION

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/30)

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17921502 от 12.02.2026 г.

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

План размещения недвижимости, выданной в виде выписки (плановый)

Лист № 1 из листа 5

Всего листов выписки: 5

Всего листов выписки: 3

Всего листов выписки: 3

12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17921502

Квартальный номер: 77-07/000/004-3/95

Элемент плана (страницы): 3

Масштаб: 1:2000



Департамент государственного кадастрового учета и государственной оценки недвижимости

Офис государственного кадастрового учета и государственной оценки недвижимости

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Лист № 1 из листа 5

Всего листов выписки: 5

Всего листов выписки: 3

Всего листов выписки: 3

12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17921502

Квартальный номер: 77-07/000/004-3/95

Элемент плана (страницы): 3

Масштаб: 1:2000



Департамент государственного кадастрового учета и государственной оценки недвижимости

Офис государственного кадастрового учета и государственной оценки недвижимости

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Лист № 1 из листа 5

Всего листов выписки: 5

Всего листов выписки: 3

Всего листов выписки: 3

12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17921502

Квартальный номер: 77-07/000/004-3/95

Элемент плана (страницы): 3

Масштаб: 1:2000



Департамент государственного кадастрового учета и государственной оценки недвижимости

Офис государственного кадастрового учета и государственной оценки недвижимости

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Имя: ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР

Дата: 12.02.2026

Patient 2	Month 2
	

[illegible]

ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА
ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА

only mentioned rarely in previous work.

only mentioned rarely in previous work.

УДК 62-50:62-50.01:62-50.02:62-50.03:62-50.04:62-50.05:62-50.06:62-50.07:62-50.08:62-50.09:62-50.11:62-50.12:62-50.13:62-50.14:62-50.15:62-50.16:62-50.17:62-50.18:62-50.19:62-50.21:62-50.22:62-50.23:62-50.24:62-50.25:62-50.26:62-50.27:62-50.28:62-50.29:62-50.31:62-50.32:62-50.33:62-50.34:62-50.35:62-50.36:62-50.37:62-50.38:62-50.39:62-50.41:62-50.42:62-50.43:62-50.44:62-50.45:62-50.46:62-50.47:62-50.48:62-50.49:62-50.51:62-50.52:62-50.53:62-50.54:62-50.55:62-50.56:62-50.57:62-50.58:62-50.59:62-50.61:62-50.62:62-50.63:62-50.64:62-50.65:62-50.66:62-50.67:62-50.68:62-50.69:62-50.71:62-50.72:62-50.73:62-50.74:62-50.75:62-50.76:62-50.77:62-50.78:62-50.79:62-50.81:62-50.82:62-50.83:62-50.84:62-50.85:62-50.86:62-50.87:62-50.88:62-50.89:62-50.91:62-50.92:62-50.93:62-50.94:62-50.95:62-50.96:62-50.97:62-50.98:62-50.99

[illegible]

DEPARTMENT OF  2020-2021 (see also www.unc.edu/academic) Bureau of Information Systems NCES-DSCT Department of Information Systems	DEPARTMENT OF  2020-2021 (see also www.unc.edu/academic) Bureau of Information Systems NCES-DSCT Department of Information Systems
--	--

Financial
Consulting
Group

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

[illegible]

RECEIVED POSTAL AIR 2487700000000000000 For details of the services and conditions of carriage, please refer to the relevant air carrier's conditions of carriage. POSTAL AIR 2487700000000000000 2487700000000000000	INTERNET 2487700000000000000 2487700000000000000
--	--

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Департамент полиции Санкт-Петербургского городского округа Департамент полиции Санкт-Петербургского городского округа Департамент полиции Санкт-Петербургского городского округа	Департамент полиции Санкт-Петербургского городского округа Департамент полиции Санкт-Петербургского городского округа Департамент полиции Санкт-Петербургского городского округа
--	--

[illegible]

Parameter	Value
Parameter 5	Value 8

Titus parvuliferus novae speciei, mullero-natta ad praece (1818) p. 100

PHILIP COLEMAN, JR., *Assistant Professor*

EXERCISES

1111

111

NEUROPHILIN, ϕ -RECEPTORS

2007-7

1. **THEORY**

De novo mutation rate: 8×10^{-8}

1111

L

11

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	

1000

--	--

14

111

100

1000000

 DEPARTMENT OF HEALTH AND FAMILY WELFARE GOVERNMENT OF INDIA (One stop service for women and children health) Bureau of Health and Family Welfare Kolkata-700073 (Telephone: 23311111 to 23311131)	HEALTHY CHILD HEALTHY FUTURE
---	--

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

[illegible]

DEPARTMENT OF HEALTH AND FAMILY WELFARE GOVERNMENT OF INDIA (For details of the various schemes and programmes, please refer to the respective brochures and leaflets) New Delhi-110 002	INDIAN JOURNAL OF PUBLIC HEALTH
---	--

Patients 5	Abstract 6
------------	------------

[illegible][illegible]

Patient 2	Albert 2
-----------	----------

[illegible]

ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРОДУКТА
ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРОДУКТА

only mentioned rarely in previous work.

only mentioned rarely in previous work.

УДК 62-50:62-50.01:62-50.02:62-50.03:62-50.04:62-50.05:62-50.06:62-50.07:62-50.08:62-50.09:62-50.1:62-50.11:62-50.12:62-50.13:62-50.14:62-50.15:62-50.16:62-50.17:62-50.18:62-50.19:62-50.2:62-50.21:62-50.22:62-50.23:62-50.24:62-50.25:62-50.26:62-50.27:62-50.28:62-50.29:62-50.3:62-50.31:62-50.32:62-50.33:62-50.34:62-50.35:62-50.36:62-50.37:62-50.38:62-50.39:62-50.4:62-50.41:62-50.42:62-50.43:62-50.44:62-50.45:62-50.46:62-50.47:62-50.48:62-50.49:62-50.5:62-50.51:62-50.52:62-50.53:62-50.54:62-50.55:62-50.56:62-50.57:62-50.58:62-50.59:62-50.6:62-50.61:62-50.62:62-50.63:62-50.64:62-50.65:62-50.66:62-50.67:62-50.68:62-50.69:62-50.7:62-50.71:62-50.72:62-50.73:62-50.74:62-50.75:62-50.76:62-50.77:62-50.78:62-50.79:62-50.8:62-50.81:62-50.82:62-50.83:62-50.84:62-50.85:62-50.86:62-50.87:62-50.88:62-50.89:62-50.9:62-50.91:62-50.92:62-50.93:62-50.94:62-50.95:62-50.96:62-50.97:62-50.98:62-50.99

[illegible][illegible]

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17930758 от 12.02.2026 г.

	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԾԱՌԱՅԱՐԱՆԻ ՄԻՋԻՆԿԱՆԵՐԻ ՄԻՆԻՍՏԵՐ
ՀՀ ԾԱՌԱՅԱՐԱՆԻ ՄԻՋԻՆԿԱՆԵՐԻ ՄԻՆԻՍՏԵՐԻ ԲԱՆԱՎԱԾՈՒԹՅԱՆ ԴԵՊԱՐՏԱՄԵՆՏ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԾԱՌԱՅԱՐԱՆԻ ՄԻՋԻՆԿԱՆԵՐԻ ՄԻՆԻՍՏԵՐ
ՀՀ ԾԱՌԱՅԱՐԱՆԻ ՄԻՋԻՆԿԱՆԵՐԻ ՄԻՆԻՍՏԵՐԻ ԲԱՆԱՎԱԾՈՒԹՅԱՆ ԴԵՊԱՐՏԱՄԵՆՏ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԾԱՌԱՅԱՐԱՆԻ ՄԻՋԻՆԿԱՆԵՐԻ ՄԻՆԻՍՏԵՐ

2020 VOLUME 17 NUMBER 4
 2488-2500
 Copyright © 2020 by the International Association of
 Business and Society
 DOI: 10.1177/0007650320961111
 Published online 2020

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/30)

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17930758 от 12.02.2026 г.

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

План зарегистрированного помещения, являющегося частью земельного участка (далее - участок)

Регистр 5Регистр 6

Лист № 1 из листа 5

Всего листов раздела 5: 1

Всего разделов: 3

Всего листов раздела 6: 5

12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17930758

Квартальный номер: 77.07.0007004.1805

Элемент участка (этажи): 2

Материнский

Масштаб: 1:2000



Департамент государственной кадастровой оценки недвижимости

Офис государственной кадастровой оценки недвижимости

Имя: ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Должность: ДИРЕКТОР

Инициалы, Фамилия

Материнский			
Или объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 6: 6
12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17930758	77.07.0007004.1805		
Кадастровый номер:			
6	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ", кадастровый номер 77.07.0007004.1805, площадью 100 кв. м, с кадастровой стоимостью 100 000 000 руб.	Земельный участок	
7	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ", кадастровый номер 77.07.0007004.1805, площадью 100 кв. м, с кадастровой стоимостью 100 000 000 руб.	Земельный участок	
8	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ", кадастровый номер 77.07.0007004.1805, площадью 100 кв. м, с кадастровой стоимостью 100 000 000 руб.	Земельный участок	
9	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ", кадастровый номер 77.07.0007004.1805, площадью 100 кв. м, с кадастровой стоимостью 100 000 000 руб.	Земельный участок	
10	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ", кадастровый номер 77.07.0007004.1805, площадью 100 кв. м, с кадастровой стоимостью 100 000 000 руб.	Земельный участок	
11	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ", кадастровый номер 77.07.0007004.1805, площадью 100 кв. м, с кадастровой стоимостью 100 000 000 руб.	Земельный участок	

Департамент государственной кадастровой оценки недвижимости

Офис государственной кадастровой оценки недвижимости

Имя: ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Должность: ДИРЕКТОР

Инициалы, Фамилия

[illegible][illegible][illegible]

Shuman Institute Award recipient "Diversity" in Moscow
Shuman Institute of Management, Operational Participants

...the most important of the ...

Взаимодействие между партнерами является одним из основных критериев успешности и эффективности профессиональных игровых волейбольных команд.

Человек и его поведение на протяжении всей жизни

[illegible]

Имя	Иванов Иван Иванович	77 07 1007004
Пол	Мужской	14 10 1985
Дата рождения	14.10.1985	
Место рождения	г. Москва	
Паспорт	77 07 1007004 1054	
Сфера деятельности	Информационные технологии	
Уровень образования	Высшее	
Специальность	Информационные технологии	
Стаж работы	10 лет	
Семейное положение	В браке	
Дети	2	
Адрес	г. Москва, ул. Ленина, д. 10	
Контактный телефон	8 (495) 123-4567	
Электронная почта	ivanov.i.i@mail.ru	
Подпись	Иванов Иван Иванович	
Дата	14.10.2023	

[illegible]

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

[illegible]

DEPARTMENT PROJECT A/E 2. METROPOLETO INGENIERIA Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 176 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de Lima, se ha designado a: Ing. Jhonatan Pineda Quilicura, 13.01.2014 a las 10:00 AM	PROYECTO A PROYECTO
--	---

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (26/30)

Приложение 6

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17931735 от 12.02.2026 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, наличие места для стоянки (илино стояно)

Материалы			
Лист № 1 из листа 5			
Всего листов раздела 5. 1	Всего разделов. 3	Всего листов раздела 6	
12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17931735			
Квартальный номер: 77.07.0007004.3894	Лист № 1 из листа 5		



Масштаб 1:200

ДЖУМАНГ ПОВЖАН ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОСРЕДСТВО Оценки стоимости недвижимости Имя: ПОВЖАН-ДЖУМАНГ ПОВЖАН Код: 454579 Датум: 12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17931735	Инициалы, фамилия
---	-------------------

Материалы			
Лист № 1 из листа 5			
Всего листов раздела 5. 4	Всего разделов. 3	Всего листов раздела 6	
12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17931735			
Квартальный номер:	77.07.0007004.3894		

№	Содержание	Данные о документе
1	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
2	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
3	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
4	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
5	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
6	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
7	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
8	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
9	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
10	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе
11	Содержание документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, без указания на его принадлежность к объекту недвижимости.	Данные о документе

ДЖУМАНГ ПОВЖАН ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОСРЕДСТВО Оценки стоимости недвижимости Имя: ПОВЖАН-ДЖУМАНГ ПОВЖАН Код: 454579 Датум: 12.02.2026 № КУВИ-001/2026-17931735	Инициалы, фамилия
---	-------------------

Polymers 2	Monomer 2
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

[illegible]

ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА
ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПОДПРОДУКТА

only mentioned rarely in previous work.

only mentioned rarely in previous work.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

Patients

77.07 0007004 1126Electronics Technology 1/16

Chloroform 4.201 (2.001) and 1.000

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-17937351 от 12.02.2026 г.

 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШкі істер министрлігі	ІЗДІРГЕУ ҚАҒАЗЫ
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШкі істер министрлігі	ІЗДІРГЕУ ҚАҒАЗЫ

DEPARTMENT PROJECT A/E 2. METROPOLE D'INTERMUNICIPALES Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Bases de Régimen Local (Ley 7/1985, de 2 de abril, R.D. 1363/1985 (BOE 14/4/1985)) y en el artículo 10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre, R.D. 1554/1992 (BOE 29/1/1993)), se publica el presente anuncio. Quito, a 10 de mayo de 2017.	PROYECTO DE LEY
---	-------------------------------

Patients 5	Abstract 6
------------	------------

[illegible][illegible]

Справка о доходах и расходах от 19.03.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Меридиан»

Адрес места нахождения: 121059, г. Москва, ул. Брянская, д. 5.
Тел. 8-495-775-90-83, E-mail: info@acpsgroup.ru
ОГРН 1107746726636 ИНН/КПП 7728747714 / 773001001

Справка от 19.03.2026 г.

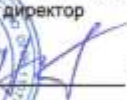
В таблицах далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной и расходной частям следующих нежилых помещений:
- нежилое помещение с кадастровым номером: 77:07:0007004:3793, общей площадью 1047,5 кв.м, этаж № 4,
- нежилое помещение с кадастровым номером: 77:07:0007004:3795, общей площадью 353,1 кв.м, этаж № 5,
- нежилое помещение с кадастровым номером: 77:07:0007004:3796, общей площадью 9,1 кв.м, этаж № 5,
- нежилое помещение с кадастровым номером: 77:07:0007004:3794, общей площадью 455,9 кв.м, этаж № 5,
расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Брянская, д. 5.

Доходы и расходы по объектам за период с 01.01.2025 до 31.12.2025

2025 г. / мес.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Доходы, руб., вкл. НДС	6 991 361	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 047 293	7 727 498
ООО «ГЭХ Инжиниринг» - 4 этаж	2 800 820	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753	2 906 753
ООО «АДВАНТИДЖ ЭНЕРДЖИ» - 8 этаж	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 140 541	4 820 745
Расходы, руб., вкл. НДС, где применимо	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659	1 734 659
Эксплуатация, вкл. НДС	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187	1 455 187
Налог на имущество	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412	244 412
Аренда земли	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060	35 060
Чистый Опер. Доход (вкл. НДС) 2025	5 256 702	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 312 634	5 992 839
минус НДС к уплате	922 696	932 018	932 018	932 018	932 018	932 018	932 018	932 018	932 018	932 018	932 018	1 045 385
Чистый Опер. Доход (без НДС) 2025	4 334 007	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 380 617	4 947 454

Реестр договоров аренды на 19.03.2026

Контрагент	Номер договора	Дата договора	Площадь (БТИ)
ООО «АДВАНТИДЖ ЭНЕРДЖИ»	№М/11-12/18	28.12.2016	818,1

Общество с ограниченной ответственностью «Меридиан»
Генеральный директор

/Никulin А. В./



Сдается машиноместо, 15 м²

Москва, ЗАО, р-н Дзержинский, наб Тараса Шевченко, 23А [На карте](#)

[Деловой центр](#) ⌕ 11 мин [Москва-Сити](#) ⌕ 5 мин [Деловой центр](#) ⌕ 7 мин

Посмотреть еще 7

[2 фото](#)

Площадь
15 м²

Парковка
Подземная

Тип
Машиноместо

Сдаются в аренду машиноместа (2 шт) в БЦ Башня-2000. -1 этаж подземного паркинга, рядом лифт и выход на улицу. Въезд с нижней и верхней набережной

30 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр _____ 24 000 Р/м² в год

Коммунальные платежи _____ включены

Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 986 254-03-49

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

сергей кулагин
[Документы проверены](#)

Сдается машиноместо, 14,3 м²

Москва, ЦАО, д-м Земосворение, Большой Строченовский пер., 7 [На карте](#)

[Павелецкая](#) [Серпуховская](#) [Добрынинская](#) [Посмотреть ещё 3](#)

[Показать](#) [Сохранить](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)



4 фото



Площадь

14,3 м²

Тип парковки

Подземная

Тип

Машиноместо

Удобное для парковки машиноместо.

Бизнес-центр Велка Плаза расположен в шаговой доступности от метро Павелецкая/Добрынинская/Серпуховская. Очень удобный выезд с внешнего радиуса Садового кольца.

Безопасность объекта обеспечивает круглосуточная охрана, действует электронная система контроля доступа, приточно-вытяжная система вентиляции, спринклерная система пожаротушения.

Въезд через большой грузовой лифт (Джипы/минивэны свободно помещаются).

[Отзыв о сайте](#)

25 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

>

Цена за метр

20 960 Р/м² в год

Кредитные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не включены

+7 985 678-43-58

☎ Номер только для звонков, сообщений не будет

📩 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

PROFITOR

Дарья Добрина

Оценки

1,8 - 5

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода машино-мест

Обновлено вчера, 13:22

3 просмотра, 1 м в избранном

Сдается машиноместо, 16,5 м²

Москва, СВАО, р-н Марьино район, 1-я Явская ул., 6 На карте

Марьино Район 5 мин

Марьино Район 12 мин

Марьино Район 13 мин

Посмотреть ещё 3

Позвонить

Написать

Сохранить

Добавить в избранное

Пополнить



6 фото

Площадь

16,5 м²

Парковка

Подземная

Тип

Машиноместо

Сдается в аренду машиноместо 291 на минус втором уровне паркинга в бизнес-центре "ДЖАЗ".
ВНИМАНИЕ! договор аренды заключается только с юрлицом. В стоимость включен НДС 5%.

Открыть сайт

27 300 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 26 800 Р

Цена за метр

39 855 Р/м² в год

Коммунальные платежи

включены

Эксплуатационные расходы

включены

+7 915 159-35-66

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Уверенность

ID 140655359

Присылает логин

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа

← → ↺

cian.ru/sale/commercial/323849542/

🔍 ☆ 📄 К 🏠 👤

Продается офис (В+)

в бизнес-центре «Башня 2000. Москва-Сити»

Москва, ЗАО, ул. Дарьиноникова, наб. Тараса Шевченко, 23А [На карте](#)

📍 Кутузовская · 14 мин

📍 Москва-Сити · 3 мин

📍 Деловой центр · 9 мин

Посмотреть ещё 7

🔊 📷 📄 🏠 📍

Почувствовать



19 фото



📏 Площадь

856 м²

🏢 Этаж

7 из 34

🔑 Помещение

Свободно

🌟 Класс

B+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

402 320 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 390 250 000 Р

➤

Цена за метр

470 000 Р

Налог

НДС включен: 72 549 508 Р

+7 985 158-20-12

📞 Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

OF RU

агентство недвижимости

OF RU - коммерческая недвижимость

Документы проверены

На рынке

15 лет

Объектов в работе

более 3000



ИНЖЕНЕР

Олеся Тихонова

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

124

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа

← → ↺

cian.ru/sale/commercial/323849542/

🔍 ☆ 📄 К 🏠 👤 ⋮

ИД 030710. Предложение от собственника. Продаётся офис 856 кв.м. смешанной планировки в бизнес-центре Башня 2000 класса А. Готов к съезду. Стандартный офисный ремонт. Без комиссии.

Коммерческие условия:

Стоимость: 402 320 000 руб.

Цена за кв.м.: 470 000 руб.

Налог: включая НДС.

Этот лот состоит из нескольких помещений: 417 кв. м. и 439 кв. м.

Звоните или пишите в чат. Расскажем подробности и пришлём детальную презентацию. Были там на прошлой неделе.

Связаться

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Идентификационный номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия сделки

402 320 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 390 250 400 Р

>

Цена за нетр. 470 000 Р

Налог: НДС включен: 72 549 508 Р

+7 985 158-20-12

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

OF RU

агентство недвижимости

OF RU - коммерческая недвижимость

Документы проверены

15 лет

Объекты в работе более 3000

ИНВЕТОР

Олеся Тихонова

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

125

← → ↻ dian.ru/sale/commercial/326523280/ 🔍 ☆ 📁 K 🗑️ 🟢 ⋮

Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1-2 [На карте](#)



 Протяжённость
1 000 м

5 mg 7

Помощник
Свободно



Министерство на
Образование, Наука и
Спорт на Република
България

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет

[Следить за изменением цены](#)

Предложение: создать музей

Handpump: 454 997 000 zł

Цена за мотр	499 999 д
--------------	-----------

Наименование: _____ ИНН/ОГРН: 90 163 754 9

+7 989 048-35-61

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если заданы отбавыта наполье, [подскажите тему](#)

Harmicarb

• **Halloguuta:** noma maruullagapna, a cetero

地址: 深圳市福田区福安路 44 号, 邮编: 518040

Office of the

Officepoints
 [Дополнительно](#)

SWELTON

Журапніса Валерія

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа

← → ↺ 📄

cian.ru/sale/commercial/326523280/

🔍 ☆ 📱 К 🗂️ 🌐 ⋮

Фотографии (21) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 1 000 м²

Продается офисное помещение на 5 этаже в бизнес-центре W-Plaza 1. В+ класса, который находится по адресу: Варшавское шоссе, д. 1, стр. 2. Без комиссии для Арендатора!

ЛОКАЦИЯ:

Пешая доступность от м. Тульская, ЗИЛ, Верхние Котлы

Удобный выезд на ТТК и Варшавское шоссе.

ПОМЕЩЕНИЕ:

Помещения с отделкой, смешанная планировка.

Центральная система кондиционирования и приточно-вытяжная система вентиляции.

В здании газовая паровка.

Условия сделки и стоимость подлежат обсуждению.

Звоните, отвечаем по будням с 09:00 до 18:00, а в другое время передадим Ваш контакт нашему менеджеру!

[Скрыть](#)

499 999 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Цена за нетр 499 999 Р

Налог НДС включен: 90 163 754 Р

+7 989 048-35-61

Номер только для звонков, сообщения не придут.

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Напишите, что вас интересует в сети

офисовые

агентство недвижимости Officepoints

Документы проверены

Журавль Валерия

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Идентификация номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Продается офис (B+)
в бизнес-центре «Victory Park Plaza (Виктори Парк Плаза)»

Москва, ЗАО, р-н Речной, Мясная ул., ЗН. На карте
 Москва 7 мин. Д4 Москва 7 мин. Д4 Поклонная 16 мин.



37 фото

Площадь: 685,9 м²
 Этаж: 3 из 7
 Помещение: Свободно

Класс: B+

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

343 087 180 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 332 794 500 ₽

Цена за метр: 500 200 ₽
 Налог: НДС включен: 61 868 180 ₽

+7 938 657-55-89

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Написать или позвонить в сеть

Агентство недвижимости
Praedium

на рынке: 5 лет
 Объекты в работе: более 3000

Агент
Валерий Еризов
 Сертифицировано

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 4 этажа

← → ↺

clan.ru/sale/commercial/295259266/

🔍 ☆ 📌 К 🗨️ ⌵

Фотографии (37) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 685,9 м²

Уважаемый Покупатель, предлагаем Вам приобрести в бизнес-центре "Victory Park Plaza" Бизнес-центр "Минская Плаза" офисный блок 4364,6 м2 с отделкой на 3-м этаже в собственности на выгодные условия. Звоните!

Максимальная готовность к сделке.

Локация.
Расстояние до ТТК 3,5 км, МКАД 8,5 км. Основные магистрали: Кутузовский проспект, Рублевское шоссе, Аминьевское шоссе, Минчуринский проспект, Ленинский проспект.

Бизнес-центр "Минская Плаза" общей площадью 35 045 кв.м состоит из 7 этажей + подвал, расположен в зеленой зоне долины реки Сетунь. Передовые информационные технологии, новейшее инженерное оборудование и системы безопасности отвечают стандартам офисов класса "B+". Соседство с Поклонной горой, Триумфальной аркой позволит ощутить неповторимую атмосферу данных мест. Офисы имеют общие террасы с видом на озеро.

Быстро реагируем на обращения, организуем встречу на объекте в удобное для Вас время, направим план и ответим на все возникшие вопросы!

Звоните, уточните индивидуальные условия и купите!
ID: 14894

Скачать

Написать автору

Связаться онлайн Подать свой номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

343 087 180 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 332 794 500 Р

Цена за метр 500 200 Р

Налог НДС включен: 61 968 180 Р

+7 938 657-55-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если вы хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Написать, пока пользователь в сети

7 938 657-55-89

Агентство недвижимости Praedium

На сайте 5 лет

Объемы в работе более 5000

Praedium Валерий Ершов

Суперэксперт

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа

← → ↺

clan.ru/sale/commercial/327180849/

🔍 ☆ 📱 К 🗨️ ⌵

Продается офис (B+)

в бизнес-центре «Башня 2000. Москва-Сити»

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилов, наб. Тараса Шевченко, 23А [На карте](#)

📍 Москва-Сити 📏 5 км 📍 Деловой центр 📏 9 км 📍 Деловой центр 📏 11 км

Посмотреть ещё 7

🔊 📄 📧 📧 📧

Появилось



📷 23 фото



📏 Площадь

407,7 м²

🏗️ Этаж

14 из 34

🔑 Помещение

Свободно

🌟 Класс

B+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнать, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

203 850 000 Р

📌

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 197 734 500 Р

>

Цена за метр

500 000 Р

Налог

НДС включен: 36 739 036 Р

+7 916 879-83-69

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если вы хотите оставить заявку, напишите нам

Написать



Собственник
ID 139461757

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

130

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа

← → ↺ 📑 cian.ru/sale/commercial/327180849/ 🔍 ☆ 📱 К 🗂️ 📌 ⋮

Фотографии (23) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

ПРОДАЖА ПРЕМИАЛЬНОГО ОФИСА в БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ "БАШНЯ 2000" с ПАНОРАМНЫМИ ОКНАМИ и ВИДОМ НА МОСКВА-СИТИ.

Продаётся представительский офис с дизайнерским интерьером и качественной отделкой. Пространство полностью готово к работе. Большие панорамные окна обеспечивают отличное естественное освещение и создают комфортную рабочую атмосферу.

Офис оформлен в элитном классическом стиле с современными элементами. Удобная планировка включает рабочую зону руководителя и пространство для переговоров с клиентами также кабинеты для персонала. Офис выглядит статусно и идеально подходит для компаний, работающих с премиальным сегментом.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- презентабельный интерьер
- панорамные окна, много света
- удобная зона переговоров
- готов к немедленному использованию

ПАРАМЕТРЫ:

Площадь: 407,7 м2.

Планировка: смешанная.

Состояние: готов к въезду.

Охрана: круглосуточная охрана здания.

[Свернуть](#)

203 850 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например: 197 734 500 Р

➔

Цена за метр 500 000 Р

Налог НДС включен: 36 759 836 Р

+7 916 879-83-69

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут.

📞 Если звоните оставить заявку, напишите нам

Написать

Звонящий ID 139461757

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Идентификационный номер

Зачем позвонить?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа

← → ↺

clan.ru/sale/commercial/326923807/

🔍 ☆ 📱 К 🗂️ 🌐 ⋮

Продается офис (B+)

в бизнес-центре «Victory Park Plaza (Виктори Парк Плаза)»

Москва, ЗАО, р-н Якиманка, Мясницкая ул., 20К [На карте](#)

📍 Москва 🏠 7 мин

📍 Москва 🏠 7 мин

📍 Поклонная 🏠 16 мин

🔊

✍️

🏠

📄

📱

🔔 Пожаловаться



📷 29 фото



📏 Площадь

474,7 м²

🏢 Этаж

3 из 7

🔑 Помещение

Свободно

🌟 Класс

B+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

237 444 940 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 230 321 500 Р

>

Цена за метр

500 200 Р

Налог

НДС включен: 42 817 940 Р

+7 923 072-03-17

📞 Номер только для звонков, сообщения не дадут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

🏢

Агентство недвижимости

Praedium

На рынке

5 лет

Объекты в работе

более 5000

👤

PR-10104

Роман Щербак

Суперагент

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

132

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода офисных помещений 5 этажа

← → ↺

clan.ru/sale/commercial/326923807/

🔍 ☆ 🔔 К 🗂️ 🌐 ⋮

Продается офис (B+)

в бизнес-центре «Victory Park Plaza (Виктори Парк Плаза)»

Москва, ЗАО, р-н Якиманка, Мясная ул., 20К [На карте](#)

📍 Мясная 🏠 7 мин.

📍 Мясная 🏠 7 мин.

📍 Поклонная 🏠 16 мин.

🗨️ 📝 📷 📄 📞

Пополнить



📷 29 фото



📏 Площадь

474,7 м²

🏢 Этаж

3 из 7

🔑 Помещение

Свободно

🌟 Класс

B+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

237 444 940 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 230 321 500 Р

➤

Цена за метр 500 200 Р

Налог НДС включен: 42 817 940 Р

+7 923 072-03-17

📞 Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

🏢 Агентство недвижимости

Praedium

На рынке 5 лет

Объектов в работе более 5000

👤 Продавец

Роман Щербак

🟢 Сопроизводитель

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

133

Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода офисных помещений 4 этажа

← → ↺

clan.ru/rent/commercial/325338138/

🔍 ☆ 📌 К 📄 ⬇️ ⬆️ ⋮

Фотографии (14) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 916 м²

Предложение в аренду 21356.

Парковка: многоуровневая 10 000 Р/мес.

Предлагается в аренду просторный офисный блок в бизнес-центре Легион III (корп 2). В помещении выполнена стандартная офисная отделка, установлены сплит-системы и приточная система вентиляции. Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушения, Видеонаблюдение.

- Доступ в помещение по пропускам.
- Юридический адрес предоставляется.
- Готовность к въезду 26.02.2026
- Индексация по долгосрочному договору 7% в год.

Без комиссии.

Свернуть

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Позвонить

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия аренды

Срок аренды Длительный

4 732 667 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 62 000 Р в год

Налог НДС включен: 853 407 Р

Комиссия с арендатора нет

Консультационные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 989 407-39-26

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если вы хотите оставить заявку, нажмите на

активности недвижимости

Gladston

Сотрудник

На сайте 7 лет

Объявления в работе 841

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

137

dan.ru/rent/commercial/328207128/

CEPHY[®]

Свернуть

Департамент офисной недвижимости

←

→

↺

dan.ru/rent/commercial/321643419/

🔍

☆

📍

К

📄

⬇️

⌵

⋮

Сдается офис (А)

в бизнес-центре «Саввинская 11»

Москва, ЦАО, д-н Хамовники, Саввинская наб., 11

На карте

📍 Киевская

📏 13 мин

📍 Фрунзенская

📏 17 мин

📍 Смоленская

📏 20 мин

🔊

✎

📎

🖼️

📄

⚠️ Показать все

📷 17 фото

📏

Площадь

734 м²

➡️

Этаж

6 из 8

🔑

Помещение

Свободно

★

Класс

А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Отзыв о сайте

4 104 283 Р/мес.

👤

❤️

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 3 981 100 Р

➡️

Цена за метр

67 100 Р в год

Налог

НДС включен: 740 116 Р

Комиссия с арендатора

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 916 565-89-64

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения

of.ru

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

OF RU - коммерческая недвижимость

📄 Документы проверены

На сайте

15 лет

Объекты в работе

более 5000

👤

Менеджер

Полина Жукова

Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода офисных помещений 4 этажа

← → ↺

clan.ru/rent/commercial/321643419/

🔍 ☆ 📌 К 📄 ⬇️ ⬆️ ⋮

Фотографии (17) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 734 м²

Экономьте до 3 недель на переезде - бесплатно разработаем планировку под вашу команду с неограниченными правками.
Офис 734 м² на 92-163 рабочих мест* в бизнес-центре "Саввинская 11" (класс А), без комиссии. Открыты к диалогу по условиям аренды.

Ключевые параметры:
Площадь: 734 м².
Рабочие места: 92-163*.
Планировка: кабинетная.
Состояние: готов к въезду.
Этаж: 6 из 8.
Налоговая: 4.
Метро рядом: м. Киевская в 8 минутах пешком, м. Киевская в 8 минутах пешком, м. Фрунзенская в 12 минутах пешком.

Помещение с функциональной кабинетной планировкой. Панорамный вид. Оборудованная кухня. Выход на уютную террасу.

Инженерные системы:
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Охрана: круглосуточная охрана здания.

Бизнес-центр Саввинская 11 класса А находится на Саввинской набережной с выездом на ТТК и Садовое кольцо. Ближайшая станция метро — Киевская. Предусмотрена наземная парковка на 84 машины.

В здании работает столовая, в пешей доступности расположены сквер Давычьево поля и набережная Москва-река, а также ТЦ Европейский. Бизнес-центр оборудован современными инженерными системами и 1 пассажирским лифтом. Юридические адреса обслуживаются в налоговой 4.

Коммерческие условия:
Арендная плата: 4 104 283 руб./мес.
Ставка: 67 100 руб./м²/год (включая эксплуатацию).
Налогообложение: включая НДС.
Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.
Тип аренды: прямая аренда.
Без комиссии.

Почему с нами удобно:
Поможем согласовать условия аренды и организуем быстрый выход на сделку.
Подберём сопоставимые варианты в этом районе под ваш бюджет и требования.

Позвоните сейчас - организуем просмотр в день обращения, пришлём презентацию и подготовим

4 104 283 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 901 100 Р

Цена за метр: 67 100 Р в год

Налог: НДС включен: 740 116 Р

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 916 565-89-64

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро ответить на сообщения

OF RU АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ OF RU - коммерческая недвижимость Документы проверены

на рынке 15 лет Объекты в работе более 5000

ФИЛЕТОВ Полина Жукова

Отзыв о сайте

dan.ru/rent/commercial/326772059/

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Васильевы Коменки, 1. На карте



 Площадь
550 м²

17 из 28

 **Помогите Свободно**


 Flemish
 nl

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

⁶Что входит в отчёт

Handphone: 2 929 300 4

Эксплуатационные расходы не включены

+7 933 937-50-36

☎ Ніколи тільки для зв'язку. Розмови не діють

Если вы хотите оставить отзыв, [напишите нам](#)

Harmcats

Быстро изменит ли ситуация



DOI: 10.1002/for

Barnes Moscow

 [Download this presentation](#)

2 rings

Cellulose is polymer
634

Алина Волентир

Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода офисных помещений 5 этажа

← → ↺

clan.ru/tent/commercial/326772059/

🔍 ☆ 📌 🗑️ 🌱 ⋮

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 590 м²

ИД: 586894

Прекрасный офис на 17 этаже 28-этажного дома в районе метро Парк Победы доступен для аренды.

Бизнес-центр расположен в районе Дорогомилово Западного административного округа. В шаговой доступности от здания находится одноименная станция метро - Парк Победы Арбатско-Покровской линии - дорога пешком до нее займет не более 10 минут. Рядом с объектом проходит Кутузовский проспект, а в двух километрах - ТТК, что делает удобным подъезд к бизнес-центру.

Общая площадь: 590 кв.м.

Офис расположен на 17-м этаже. Планировка кабинетная.

Состояние: Сейчас в офисе проведен свежий современный ремонт, сдается без мебели.

Стоимость аренды в месяц: 3 017 853 рублей в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы. Дополнительно оплачивается коммунальные услуги, интернет, клининг внутри офиса.

Есть возможность аренды машино-мест.

Номер объекта: #1/586894/14501

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Зону посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

3 017 853 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 927 300 Р

>

Цена за метр

85 845 Р в год

Налог

НДС включен: 544 203 Р

Комиссия с арендатора

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не включены

+7 933 937-50-36

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро-отвечает на сообщения

агентство недвижимости Barnes Moscow

на рынке 2 года

Объявления в работе 634

Алина Волентир

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

143

Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода офисных помещений 5 этажа

←

→

↺

🔍

🌟

🔒

📄

🔗

🌱

⋮

cian.ru/rent/commercial/327180274/

Сдается офис (B+)

в многофункциональном комплексе «Фили Град»

Москва, ЗАО, р-н Филинский парк, Береговой проезд, 5Ах1. На карте

📍 Фили

🕒 15 мин

📍 Шелепова

🕒 15 мин

📍 Шелепова

🕒 15 мин

Посмотреть ещё 1

📞

✍️

📄

📷

📱

📍 Показать

📷 16 фото

📏 Помощь

439 м²

➡️ Этаж

9 из 22

🔑 Помещение

Свободно

🌟 Новое

B+

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

📄 Отчёт о сайте

2 195 000 Р/мес.

📌

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например 3 129 100 Р

➡️

Цена за метр

60 000 Р в год

Налог

НДС включен: 395 819 Р

Комиссия с арендатора

нет

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

не включены

+7 980 417-92-31

📞 Номер только для звонков, сообщения не идут

📧 Если хотите оставить заявку, нажмите на имя

Написать

Написать, пока пользователь в сети

of ru

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

OF RU - коммерческая недвижимость

Документы проверены

на рынке

15 лет

Объемы работы

более 5000

👤 Агент

Полина Жунова

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

144

dan.ru/rent/commercial/327180274/

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода офисных помещений 5 этажа

← → ↺

clan.ru/tent/commercial/326633164/

🔍 ☆ 🔔 К 🗂 ⌵

Сдается офис (В) в бизнес-центре «Кутузовь Холл»

Москва, ЗАО, р-н Рязанский, Мясная ул., 25х1 На карте

📍 Мясная 📏 9 км 📍 Мясная 📏 11 км 📍 Ленинковский проспект 📏 18 км

🔊 📷 👤 📞 📧 📧 Пожаловаться



📷 15 фото

📏

Площадь

445,2 м²

➡

Этаж

4 из 5

🅑

Парковка

36 мест

🔑

Посещение

Свободно

★

Класс

B

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Отзыв о сайте

2 226 000 Р/мес. ❤

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за метр 80 000 Р в год

Налог НДС включен: 401 385 Р

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 985 723-47-50

+7 923 071-93-68

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, как пообщаться в сети



агентство недвижимости
Ильяс и партнеры
Сертифицировано

На сайте
11 лет

Объектов в работе
170

Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода офисных помещений 5 этажа

← → ↺

cian.ru/rent/commercial/326633164/

🔍 ☆ 📌 🏠 📏

Фотографии (15) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 445,2 м²

Цена аренды: 60 000 руб. за кв. м в год (включая НДС) с 3 квартала

Парковка: Да

Лифты: Да

Общая площадь: 445,2 кв. м

Предлагаем в аренду офисные помещения на 4 этаже современного бизнес-центра Кутузов Холл. Отличное месторасположение и развитая инфраструктура создают комфортные условия для работы.

Доступные площади:

1. Блок 113,5 кв. м
Вид на Парк Победы и Мосфильмовский пруд, с отдельным входом.

2. Блок 157,8 кв.м - open-space
Вид на Мосфильмовский пруд.

3. Кабинет 20,7
Вид на Мосфильмовский пруд.

4. Угловой кабинет 28,8
Вид на Мосфильмовский пруд.

5. Блок 66,2
Вид на улицу Минская.

6. Блок 43,8
Вид на улицу Минская.

7. Кабинет 14,4
Вид на улицу Минская.

Возможна аренда как отдельных блоков, так и всех офисных площадей сразу.

Не упустите возможность разместить свой бизнес в престижном районе Москвы! Для получения дополнительной информации или записи на просмотр звоните по указанному номеру.

Свернуть

2 226 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 2 159 290 Р

Цена за метр: 60 000 Р в год

Налог: НДС включен: 401 385 Р

Комиссия с арендатора: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не включены

+7 985 723-47-50

+7 923 071-93-68

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

📌 Добавьте свое изображение к фото

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Ильяс и партнеры

Сertifikat

На сайте: 11 лет

Объектов в работе: 170

Напишите автору

Отзыв о сайте

Связаться со мной

Мне посмотреть

Можно задать фото?

👤

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

147

statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skid...

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческое объединение

Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля агентовОбращение в службу поддержкиЗадать вопрос и задать вопросАнализ рынкаКомплекс по рынкуОтчеты и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка квартир (опубликовано 19.01.2026 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночные цен) и ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются в нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до рыночного уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений вообще завышены (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-ве-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRиелт, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение на руб. 1	По регионам 1		
					A группа	B группа	B группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,96	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон скидка (коэффициент) может быть согласованно принята в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первом этапе строительства, для "вторички" - ликвидные;
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - типовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил следующее местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

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

- B-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; с Санкт-Петербурга в пределах КАД; с Сочи и города Черноморского побережья Краснодарского края; с Севастополя; с Ялты; с Алушты; с Калининграда, в также земельный участок из прилегающих территорий;
- B-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в A-группу, в также земельные участки из прилегающих территорий;
- A-группа: в также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в A-группу, в также земельные участки из прилегающих территорий;
- B-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в A-группу и B-группу, в также земельные участки из прилегающих территорий.

Второй

Общая информация - КонтактыПравовая информацияАвторизация / логин / парольПомогите / задать вопрос

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДанныеОформление правЭксплуатация и ремонтКлиент рынкаКомпание на рынкеОтзывы и предложения

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

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

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренда - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **СтатРиелт**, проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,90	0,94	0,90	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,95
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,88	0,84	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земле сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта или производству, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,96

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон цели сделки (коэффициент) может быть существенно снижен в пределах:
- нижней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Славянск-на-Кубани, г. Ялта, г. Алушта, г. Севастополь, а также земельные участки из прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километрового радиуса от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед

Общая информацияКонтактыПримеры информацииАвторизация / логин / парольОформить/продлить подписку

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

149

statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya...

Рынок недвижимостиМои объектыДанные недвижимостиСтатистика рынкаДанные ценОбразование ценЭкспертиза и расчетыАнализ рынкаКлиенты на рынкеОтзывы и предложения

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

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

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

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

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

$$C = b \cdot S^{-n}$$

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

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий величину этого звена рынка,

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

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

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

Назначение зданий и помещений	К. тренда (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,793
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,862

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

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

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S0 – общая площадь оцениваемого объекта, кв.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.

n – коэффициент торможения

01.01.2026

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби вводятся через точку, а степень - со знаком "°"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S \text{ кв. об.}}{S \text{ аналог}} \right)^{n \text{ тренд}}$

НазадВперед

Общая информация - КонтактыПриветствие информацииАвторизация / логин, доступОбразование/поддержка

© 2026 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

150

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

г. Москва

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различном расстоянии до ближайшей остановки общественного транспорта

Таблица 138. Количество использованных при анализе объектов по удельным ценам продажи недвижимости, данные по Москве.

Расстояние (метров) от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта	Количество использованных объектов
<125	2 058
от 125 до 250	7 388
от 250 до 500	2 653
от 500 до 1500	2 087
>1500	68

Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), данные по Москве.

Остановка, м		аналог				
		<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,12	1,20	1,33	1,41
	от 125 до 250	0,89	1,00	1,07	1,19	1,26
	от 250 до 500	0,83	0,93	1,00	1,11	1,17
	от 500 до 1500	0,75	0,84	0,90	1,00	1,06
	>1500	0,71	0,79	0,85	0,94	1,00

3. 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

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,05

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

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

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

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

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

37



СРД №35, май 2025 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2025 гг.

Использование:

- при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

В табл. 1.4.1 приведены отдельные данные, полученные по результатам мониторинга времени экспозиции оферт и периодических изданий по недвижимости. Методология приведена в п. 6.3.

Таблица 1.4.1. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2025 гг.

№ п/п	Наименование	Населенный пункт	Средние сроки экспозиции, мес.					
			май, 2025 г.	май, 2024 г.	октябрь, 2023 г.	май, 2023 г.	март 2022 г.	март 2021 г.
1	1-комнатные квартиры	Москва	1,8...2,4	2,2...3,0	2...2,8	2...3,5	1,3...2,6	1,6...3
		Санкт-Петербург	2,5...4,5	2,1...2,8	1,9...2,6	2,1...2,5	1,0...2,1	0,8...2,55
		Екатеринбург	1,4...6,6	2,5...3,1	2,2...2,9	2,5...3,5	1,2...3	1,5...3
2	2-комнатные квартиры	Москва	1,9...2,9	2,1...2,8	2,2...2,9	2,1...3	1,8...3	2...3
		Санкт-Петербург	2,6...5,3	2,5...3,4	2,3...3,2	2,4...4	1,2...2	1,5...2,5
		Екатеринбург	1,6...6,9	2,6...3,5	2,3...3	2,8...3	1,3...2	1,5...2
3	3 и более-комнатные квартиры	Москва	2,9...3,1	2,9...3,7	2,8...3,5	3,5...4,5	1,8...2,9	2...3
		Санкт-Петербург	3,1...6,3	3,0...3,8	3,1...4	3,5...5	1,6...2,1	1,8...2,5
		Екатеринбург	2,3...7,5	2,7...3,8	2,8...3,7	3...5	1,5...2,8	1,5...3
4	Земельные участки под дачное строительство	Московская обл.	2,4...6,0	2,2...3,0	2,5...3,2	2,8...3,5	2...3	2...3
		Тюльская обл.	3,3...4,5	3,5...4,9	3,7...5,4	4,5...6	3...4	3...5
5	Земельные участки под офисные и торговые цели	Москва	3,0...6,0	2,9...4,9	3...5,5	4...6	3,1...4,5	3...5
		Московская обл. (торговые цели)	3,5...6,5	3,0...4,2	3,2...4,5	3,5...5	4,3...5	4...5
6	Земельные участки под производственно-складские цели	Москва	1,6...6,5	3...4,0	3...4,2	3,5...5	2,6...4,5	3...5
		Московская обл.	2,9...5,5	3,2...5,2	3,8...5,5	4,5...6	4,1...5,5	4...6
7	Помещения (здания) производственные	Иркутск	3,0...8,1	3,7...5,8	3,5...5,2	4...6	3...6	3...6
		Киров	2,6...10,0	3,8...6,6	3,6...6,2	4...7	3,5...6	4...7
		Москва	3,1...5,1	3,5...5,8	3,4...5,2	4...6	3,5...4,5	4...5
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	4,8...6,1	4,3...5,8	4,7...5,9	5...7	5,2...7	5...9
		Санкт-Петербург	3,1...3,4	3,2...4,5	4,5...6,8	5...8	4,3...6	5...8
8	Помещения (здания) торговые	Иркутск	2,8...10,0	3,0...5,1	3,2...5,9	3,5...7	4,5...7	4...7
		Киров	4,0...10,7	4,9...5,5	4,2...6	4,5...7	4,3...6	4...6
		Москва	3,1...4,6	3,5...4,4	3,7...4,8	4...5	4,4...6	4...6
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	4,8...8,2	5...8	5...7	6...9	5,5...6	5...7
		Санкт-Петербург	3,1...5,0					
9	Помещения (здания) офисные	Москва	3,3...6,1	3,5...6,0	3,2...5,5	3,5...6	3...5	3...5
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	6,0...7,7	6...8	5...8	5...7	5,5...7	5...8
		Иркутск	3,8...6,5	5...8	5...7	6...8	4,5...7	4...7
		Санкт-Петербург	3,1...5,2	4,5...6,2	5...6,5	5,5...7	4,4...7	4...8
		Москва	5,0...7,2	7...8	8...9	9...10	8...9	7...9
10	Гостиницы	Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	5,5...11,8	9...12	9...11	9...12	7...9	6...9

Примечание:

Таблица 1.4.2. Основные факторы, влияющие на сроки экспозиции квартир

Группа факторов	Факторы
Превалирующие	покупательная способность населения;
Важные	сегмент рынка (количество комнат);
	класс здания («А», «В», «С», «D»);
Дополнительные	расположение на этажах здания;
	местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки);
	темп роста стоимости в сегменте квартир;
	срок подготовки документов и т.п.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.



Рис. 16. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Текущая доходность недвижимости, % в год».

Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

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

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

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

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	1,60	0,94	2,14
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,92	0,59	1,28

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
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,23	0,12	0,33

17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	26,42	14,56	38,63
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	21,15	15,47	26,95



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

4.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 31. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты – эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,0%	10,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,2%	9,4%	11,0%
3. Объекты свободного назначения	10,5%	9,6%	11,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	10,0%	12,4%

← → ↺ 🏠 statrue.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/372-korrekirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skid...

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление · Мои объявления · **База недвижимости** · Статистика рынка · Для юрлиц · Оформление прав · Эксплуатация и ремонт · Анализ рынка · Помощь на рынке · Статьи и публикации

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 19.01.2026 г.)

• коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночные цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По статистике рыночной практике продавцы и покупатели зачастую договариваются и совершают сделки купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "висит" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом наибольшей скидки на торг. Поэтому в условиях рекламных объявлений сайтов портала 30% предложений имеют завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании он-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **StatRue**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рн ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0.91	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0.91	0.96	0.94	0.95	0.94	0.93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0.88	0.95	0.93	0.94	0.93	0.91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0.83	0.95	0.90	0.91	0.90	0.88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0.92	0.97	0.96	0.96	0.96	0.94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0.89	0.97	0.94	0.95	0.94	0.93
7	Парковочное место, машино-место	0.92	0.97	0.96	0.96	0.96	0.94

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон (длина размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "перевани" - на первых этапах строительства, для "отпугивки" - иждивенные;
- верхней граница - объекты, приближенные к административному центру, для "перевани" - типовые, для "отпугивки" - в хороших жилищных условиях;
2. Анализ объявлений сети интернет с предложенными объектами недвижимости Российской Федерации выявил следующие местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
По статистике влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 31.05.2025 г.):
- А-группа: города Москва и пригород МКАД, Зеленоград и город-спутник Москва: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; с Санкт-Петербурга в пределах КАД; с Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: с Севастополя, с Ялта, с Алушта, с Балаклава, а также земельные участки из прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Пензенской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий

Вперед

Общая информация · Контакты · Правила информации · Авторизация / личный кабинет · Оформить/удалить подписку