ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ

ОТЧЕТ №1/310325-2

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

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

Дата оценки: 01 октября 2026 г.
Дата составления: 20 октября 2026 г.

г. Москва, 2026 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
6.2.1 Юридическое описание объекта оценки 13
6.2.2 Экономическое описание объекта оценки 18
6.2.3 Строительно-техническое описание объекта оценки 19
6.2.4 Анализ местоположения объекта оценки 33
6.2.5 Анализ ликвидности объекта оценки 39
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40
7.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 40
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 43
7.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ 47
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ 60
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ 64
7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 69
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 70
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 70
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 70
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 71
8.3.1 Затратный подход 71
8.3.2 Сравнительный подход 72
8.3.3 Доходный подход 73
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74
9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 74
9.1.1 Методология сравнительного подхода 74
9.1.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки 76
9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 88
9.2.1 Методология доходного подхода 88
9.2.2 Определение ставок арендной платы 91
9.2.3 Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации дохода 104
9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 110
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 112
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 113
11.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 113
11.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ 113
11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА 113
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 114
12.1 ПРИЛОЖЕНИЕ 1 114
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 114
12.2 ПРИЛОЖЕНИЕ 2 117
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 117
12.3 ПРИЛОЖЕНИЕ 3 129
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 129
12.4 ПРИЛОЖЕНИЕ4 151
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА 156

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6
Заказчик оценки: Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный» (АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный»)
Правообладатель объекта: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки: Определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения в учете ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость.
Основание для проведения оценки: Договор №1/310325 от 31 марта 2025 г., дополнительное соглашение №2 от 07 октября 2026 г.
Дата оценки: 01 октября 2026 г.
Дата составления отчета: 20 октября 2026 г.
Срок проведения оценки: 07 октября 2026 г. – 20 октября 2026 г.
Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Наименование	Справедливая стоимость (не включает НДС), руб.
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6	**6 448 833 000 (Шесть миллиардов четыреста сорок восемь миллионов восемьсот тридцать три тысячи) рублей**

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки.
- Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Сергеев С.А. …….
Оценщик
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М. ……..
20 октября 2026 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки, состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6
Состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:6
Имущественные права Заказчика, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения)	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на земельный участок
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения в учете ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Вид стоимости	Справедливая стоимость Определение справедливой стоимости объекта оценки производится на основании п. 22 ФСО II и установленных норм, предусмотренных Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанного объекта оценки. Предпосылки стоимости: - предлагается гипотетическая сделка с Объектом оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки: 01.10.2026 г.; - предполагаемое использование объекта оценки: текущее использование; - характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	01 октября 2026 г.
Осмотр	Осуществляется.
Срок проведения оценки	07 октября 2026 г. – 20 октября 2026 г.
Дата составления отчета	20 октября 2026 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы предоставлялись Заказчиком в виде электронных копий.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные	- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не

допущения	могут являться самостоятельными документами. - Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. - Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. - Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. - При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. - Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. - Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. - Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке. - Расчет справедливой стоимости выполнен с применением Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». - Определение справедливой стоимости объекта оценки производится на основании п. 22 ФСО II и установленных норм, предусмотренных Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». - Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанного объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе (2 экземпляров) и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	-
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться

	стоимость.
Специальные и иные специфические требования к отчету об оценке	Стоимость имущественных прав по Договору № М-01-059973 от 21.02.2023 г. аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004038:6 учитывается в составе справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 33 368 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 13.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Ограничения оценки	- результаты оценки не применимы для других целей оценки; - профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки; - Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки; - в процессе оценки оценщик не производит проверки предоставленных данных; - оценщик не несёт ответственности за качество и содержание данных, предоставляемых Заказчиком и менеджментом оцениваемой компании; - на момент составления задания на оценку ограничения, связанные с недостаточностью информации, не известны (разд. III Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки	На использование — для отражения в учёте ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный», а также для передачи отчёта владельцам инвестиционных ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный», на распространение и публикацию — в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и иными федеральными законами.
Форма составления отчёта об оценке	Смешанная форма — на бумажном носителе и в форме электронного документа

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный» (АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПИИ-рентный») ИНН / КПП 7723594775 / 772601001 ОГРН 1067760723546. Дата присвоения ОГРН 07.12.2006 г. Место нахождения: 117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, ш Варшавское, д. 95 к. 1
Сведения об Оценщиках	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г. Юридический адрес: 350059, Краснодарский Край, г.о. Город Краснодар, г. Краснодар, проезд 1-й Им. Филатова, д. 2/1, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: 0991R/776/21238/25 от 22.12.2025 г. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 00 часов 00 минут 01 января 2026 г. по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек). Сведения о квалификационном аттестате, подтверждающем сдачу квалификационного экзамена Оценщиков: Квалификационный аттестат №041449-1 от 15 июля 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»; Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: более 13 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4. Номер контактного телефона: +7 (495) 275-21-09 Адрес электронной почты: ace@ciep.ru Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр. 4 Страховой полис: № 0991R/776/21243/25 от «10» декабря 2025 года, срок действия договора страхования с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей 00 копеек. Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр Независимой Экспертизы Собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр Независимой Экспертизы Собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте

оценщика	оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Общие допущения

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

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

- Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчетах, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- В случае если в Отчете используются источники информации, опубликованные позже даты оценки, это говорит о том, что данные источники содержат информацию о событиях рынка до даты оценки.
- В Приложении №4 данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, администраций муниципальных районов (городских округов), Управления Росреестра, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.
- В случае уточнения характеристик объектов недвижимости по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.
- В случае, если на официальном сайте агентства недвижимости отсутствует дата оферты, Оценщик считает опубликованную информацию актуальной на дату сбора рыночной информации и принимает ее как дату источника для объекта аналога.
- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объектов недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по необнаружению подобных факторов.

Допущения, касающиеся информации об объектах оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. Ни на Оценщике, ни на Исполнителе не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
- Оценка проводится исходя из количественных и качественных характеристик, предоставленных Заказчиком, а также на основе открытой и доступной информации, без обязательного предоставления копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок БТИ и иных документов. При этом информация, предоставленная Заказчиком, признается достаточной для проведения оценки для целей установления справедливой стоимости. Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок БТИ и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления справедливой стоимости и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки для целей установления справедливой стоимости недостоверными.
- Оценщиком не производились обмеры площади помещения. Все размеры, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматривались, как истинные. Использованные в отчёте исходные данные, соответствуют сведениям, предоставленным Заказчиком.
- Стоимость объекта оценки определена с учетом земельного участка, на основании ст. 35 Земельного Кодекса РФ, т.к. участок должен следовать судьбе здания/строения: При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

- Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

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

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»);
- Международные стандарты оценки (МСО), опубликованные Международным советом по стандартам оценки (МССО), актуальные на дату оценки.

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

Таблица 6.1.1

Наименование документа
Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2026-137615543 от 09.10.2026 г.
Выписка из ЕГРН на земельный участок от 12.01.2026 г.
Технический паспорт БТИ №4307782 от 29.04.2011 г.
Сведения о начисленной арендной плате за сентябрь 2026 г.
Сведения о расходах за 9 месяцев 2026 г.

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

Допущение:

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

6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

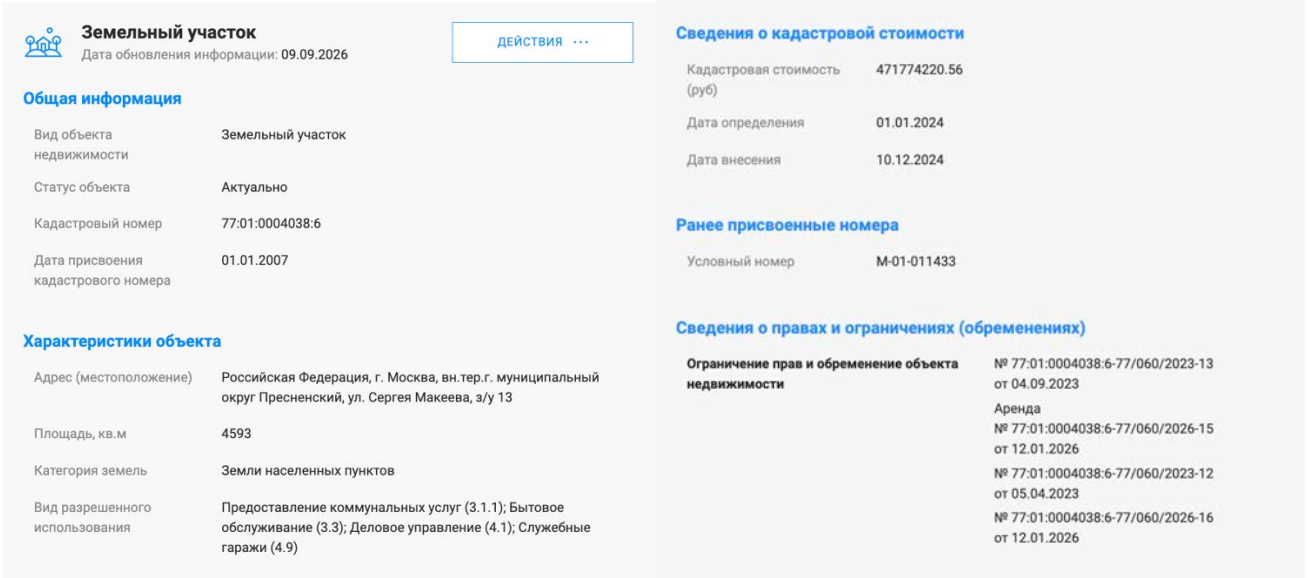
6.2.1 Юридическое описание объекта оценки

Таблица 6.2.1

Параметры	Характеристика	Характеристика
Общие (идентификационные) характеристики нежилого здания и земельного участка		
Объект оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004038:3133, площадью 33 368 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13	Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004038:6, площадью 4593 +/- 24 кв.м. по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Тип недвижимости	Нежилое здание	Земельный участок
Кадастровый номер объекта	77:01:0004038:3133	77:01:0004038:6
Площадь общая, кв. м	33 368	4593 +/- 24
Адрес (месторасположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13
Имущественные права на объект	Собственность	Аренда Срок действия с 12.01.2025 г. по 02.02.2072 г.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПИИ-рентный»
Номер государственной регистрации	Общая долевая собственность № 77:01:0004038:3133-77/051/2025-98 от 12.11.2025 г.	Аренда № 77:01:0004038:6-77/060/2026-15 от 12.01.2026 г. Соглашение об изменении условий договора аренды № 77:01:0004038:6-77/060/2026-16 от 12.01.2026 г.
Ограничения (обременения) имущественных прав	Зарегистрированы (см. ниже)	Зарегистрированы (см. ниже)
Кадастровая стоимость, руб.	4 611 406 213,28	471 774 220,56
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	138 198,46	102 715,92

Источник информации: данные Заказчика; данные открытых источников

Земельный участок:



Земельный участок
Дата обновления информации: 09.09.2026

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0004038:6
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Сергея Макеева, з/у 13
Площадь, кв.м	4593
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	471774220.56
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	10.12.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	М-01-011433

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77:01:0004038:6-77/060/2023-13 от 04.09.2023 Аренда № 77:01:0004038:6-77/060/2026-15 от 12.01.2026 № 77:01:0004038:6-77/060/2023-12 от 05.04.2023 № 77:01:0004038:6-77/060/2026-16 от 12.01.2026

Нежилое здание:



Здание
Дата обновления информации: 09.09.2026

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

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

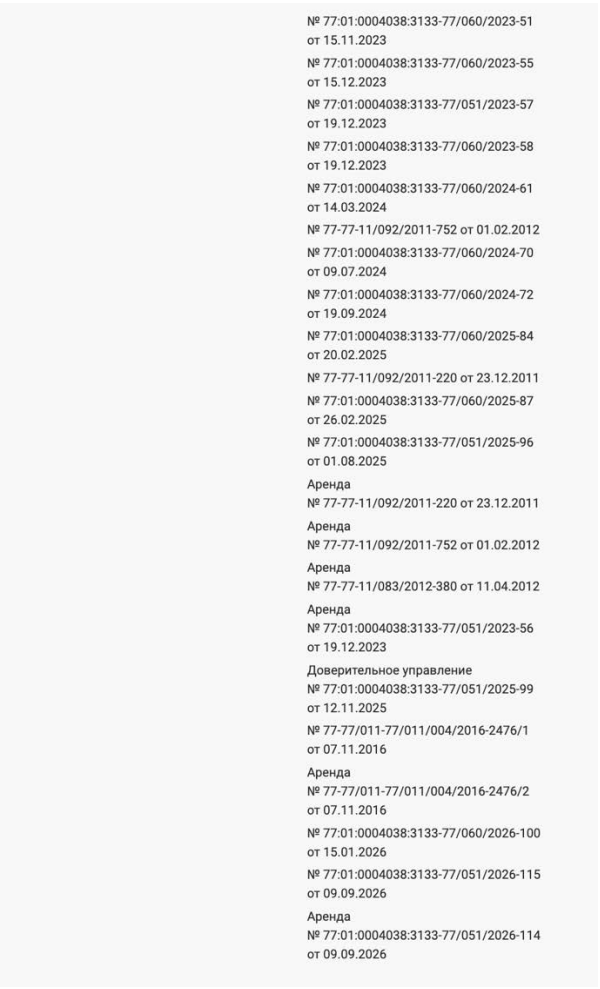
Ранее присвоенные номера

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77:01:0004038:3133-77/051/2025-98 от 12.11.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-11/059/2013-255 от 23.07.2013 № 77-77-11/014/2014-505 от 24.11.2014 № 77-77-11/061/2013-040 от 24.10.2013 № 77-77-11/002/2014-655 от 06.03.2014 № 77-77-11/164/2013-589 от 13.05.2013 № 77-77-11/057/2013-545 от 12.07.2013 № 77-77-11/059/2013-844 от 26.08.2013 № 77-77-11/056/2013-950 от 01.04.2013 № 77-77-11/085/2012-211 от 29.06.2012 № 77:01:0004038:3133-77/001/2019-29 от 26.07.2019 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-19 от 31.10.2018 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-10 от 10.01.2018 № 77:01:0004038:3133-77/011/2020-43 от 18.03.2020 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-37 от 31.10.2019 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-24 от 23.01.2019 № 77:01:0004038:3133-77/011/2020-42 от 16.03.2020 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-36 от 31.10.2019 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-34 от 08.10.2019 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-22 от 28.11.2018 № 77:01:0004038:3133-77/005/2018-21 от 28.11.2018 № 77-77-11/014/2014-509 от 24.11.2014 № 77-77-11/056/2013-422 от 25.02.2013 № 77-77-11/085/2012-209 от 29.06.2012 № 77:01:0004038:3133-77/008/2018-11 от 22.05.2018
	№ 77:01:0004038:3133-77/011/2018-12 от 25.06.2018 № 77-77/011-77/011/005/2016-1066/1 от 27.12.2016 № 77:01:0004038:3133-77/005/2017-4 от 21.04.2017 № 77-77/011-77/011/005/2016-1063/1 от 15.12.2016 № 77-77/011-77/011/002/2016-890/1 от 29.04.2016 № 77-77/011-77/011/004/2016-1964/1 от 21.10.2016 № 77-77/011-77/011/016/2015-293/1 от 27.11.2015 № 77:01:0004038:3133-77/005/2017-8 от 09.10.2017 № 77-77-11/092/2011-228 от 26.12.2011 № 77-77/011-77/011/001/2016-359/1 от 03.02.2016 № 77-77/011-77/011/004/2016-585/1 от 13.09.2016 № 77-77/011-77/011/002/2015-609/1 от 02.03.2015 № 77-77-11/002/2014-388 от 28.02.2014 № 77-77-11/164/2013-770 от 27.06.2013 № 77-77-11/086/2012-187 от 18.07.2012 № 77:01:0004038:3133-77/005/2017-7 от 06.10.2017 № 77-77/011-77/011/003/2016-2065/1 от 01.08.2016 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-38 от 24.12.2019 № 77:01:0004038:3133-77/011/2020-39 от 15.01.2020 № 77:01:0004038:3133-77/011/2019-23 от 23.01.2019 № 77:01:0004038:3133-77/060/2020-5 от 23.08.2020 № 77:01:0004038:3133-77/060/2020-6 от 23.08.2020 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-8 от 18.01.2021 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-10 от 18.01.2021 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-11 от 17.02.2021 № 77:01:0004038:3133-77/051/2021-12 от 09.03.2021





Источник информации: https://lk.rosreestr.ru/request-access-egrn/property-search

Имущественные права

Оцениваемое здание принадлежит на праве собственности юридическому лицу.

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

Земельный участок под оцениваемым зданием принадлежит на праве аренды.

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

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

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

Обременения оцениваемых прав:

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

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

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

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

Таблица 6.2.2

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за сентябрь, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА"	12 879 298,21
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ФЦК/05 от 30.06.2025	12 879 298,21
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ"	14 771 378,93
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Г/10 от 23.03.2025г. (РСП)	149 362,02
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016г.	14 622 016,91
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕТНЕТ"	75 280,83
Договор о сотрудничестве № 160426-АВ от 23.03.2025	75 280,83
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗБАНК"	26 170,73
Договор аренды № ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017	26 170,73
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ "ИНФИНИТУМ"	168 818,17
Договор аренды № ДА/СН-И/11 от 23.03.2025	168 818,17
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТБАНК"	22 412,38
Договор аренды нежилого помещения № 29/11/2022 от 29.11.2022	22 412,38
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ВТБ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД	14 897 645,01
Договор аренды № ДА/СН-В/45 от 06.10.2025	14 579 046,12
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/1 от 24.03.2026 (РСП 1 этаж)	163 993,56
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/2 от 25.03.2026 (РСП 1 этаж)	154 605,33
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРОРА РУСКО"	1 372 868,23
Договор аренды № ДА/СН-А/07 от 16.03.2015 (подс.пом.)	22 276,97
Договор аренды № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011	1 350 591,26
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	3 529 316,10
Договор аренды № ДА/СН-А/02 от 26.02.2025	3 501 373,63
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	27 942,47
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	28 132 019,53
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	28 132 019,53
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЗЕН ХЕЛСКЕА РУС"	536 800,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/23 от 01.10.2024	536 800,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗ ТЕЛЕКОМ"	6 100,00
Соглашение о сотрудничестве № СТ-107/2025 от 18.12.2025	6 100,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СК-СА"	20 383 508,61
Договор аренды № ДА/СК-СА от 01.09.2026	20 383 508,61
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОРАНЖ БИЗНЕС СЕРВИСЕЗ"	173 413,09
Партнерский договор № 39198 от 01.06.2026	173 413,09
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	2 000 959,25
Договор аренды № ДА/СН-Р/04 от 29.04.2021	1 984 685,76
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	16 273,49
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	3 545 212,13
Договор № ДДА-УК ПИИ/СК-1 аренды нежилых помещений от 12.08.2026	94 855,00
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/31 от 01.09.2025 (серверная НПФ ГФ ПН)	101 186,80
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/43 от 17.09.2025 (банкомат ВТБ)	270 840,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/30 от 08.08.2025 (юр.адрес)	2 023 736,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/33 от 12.08.2025 (гараж)	416 029,69
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	97 600,00
Договор аренды парковочных мест № ДА/СН-СК/54 от 01.11.2025 (парковка А1)	494 100,00
Договор аренды побсобного помещения № ДА/СН-СК/29 от 01.09.2025 (НПФ ГФ ПН)	46 864,64
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	73 117,18
Договор № MS0998 от 02.02.2016	73 117,18
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИЛИПС"	13 351 743,62
Договор аренды № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011	13 351 743,62
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ"	75 710,04

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за сентябрь, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Договор аренды № 105560912 от 01.09.2012	75 710,04
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ"	73 215,51
Договор № D 120122012 от 19.11.2012г. Аренды нежилого помещения и пользования конструктивными элементами здания	73 215,51
ВСЕГО за сентябрь 2026	**116 094 987,55**

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 6.2.3

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Сумма возмещений за сентябрь, в рублях без НДС (22%)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	2 783,14
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	2 783,14
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	1 270,76
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	1 270,76
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	22 909,44
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	22 909,44
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	11 758,99
Договор № MS0998 от 02.02.2016	11 758,99
Штрафы	**3 000,00**
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	3 000,00
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	3 000,00
ВСЕГО за сентябрь 2026	**41 722,33**

Источник информации: данные Заказчика

Итого суммарные поступления за аренду офисных помещений и паркинга за сентябрь составляют 116 094 987,55 + 50 901,24[1] = 116 145 888,79 руб. с НДС.

Допущения:

- Объект не отягощен дополнительными обременениями/ограничениями, сервитутами и т.д. не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза прав не производилась.

Вывод:

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

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

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

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

6.2.2 Экономическое описание объекта оценки

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

[1] 41 722,33 x 1,22

регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки».

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

6.2.3 Строительно-техническое описание объекта оценки

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

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

Описание БЦ «Марр Плаза»

Инфраструктура бизнес-центра включает в себя: ресторан «Делимарше», кафе «Кафетера», мини-кофейню «Кофепорт», банкоматы «ВТБ», «ГПБ», «СГБ» и «Т-Банк», просторный главный холл с зоной ожидания. Трехуровневый подземный паркинг вмещает 319 автомобилей. Здание открыто для посещения круглосуточно.

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

Телекоммуникационные услуги предоставляются по оптико-волоконным сетям операторами связи ПАО «Вымпелком», ООО «Обит» и АО «РетнНет», предусмотрены резервные каналы связи.

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

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

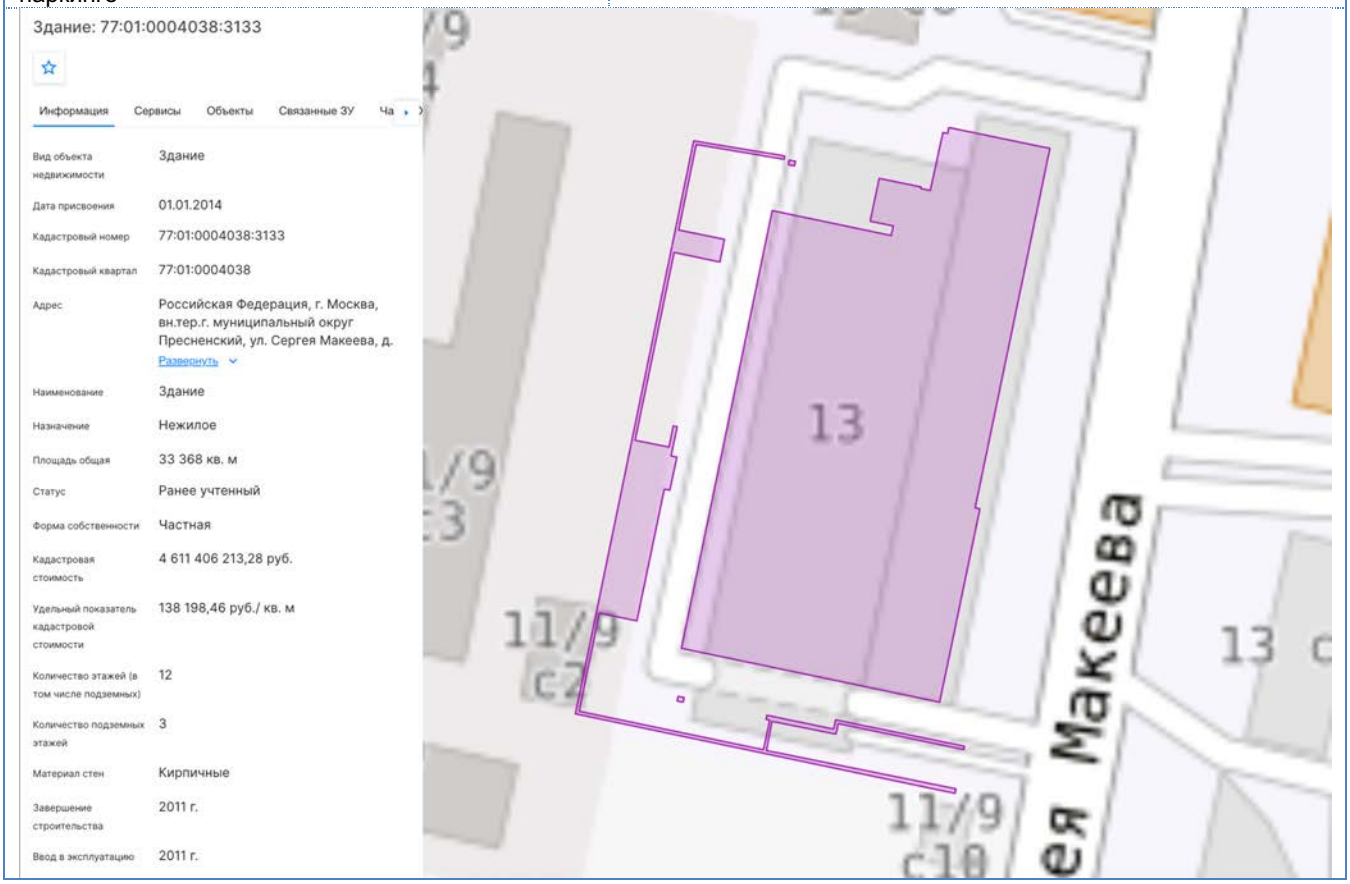
Источник информации: http://marrplaza.ru/; данные Заказчика

Таблица 6.2.4

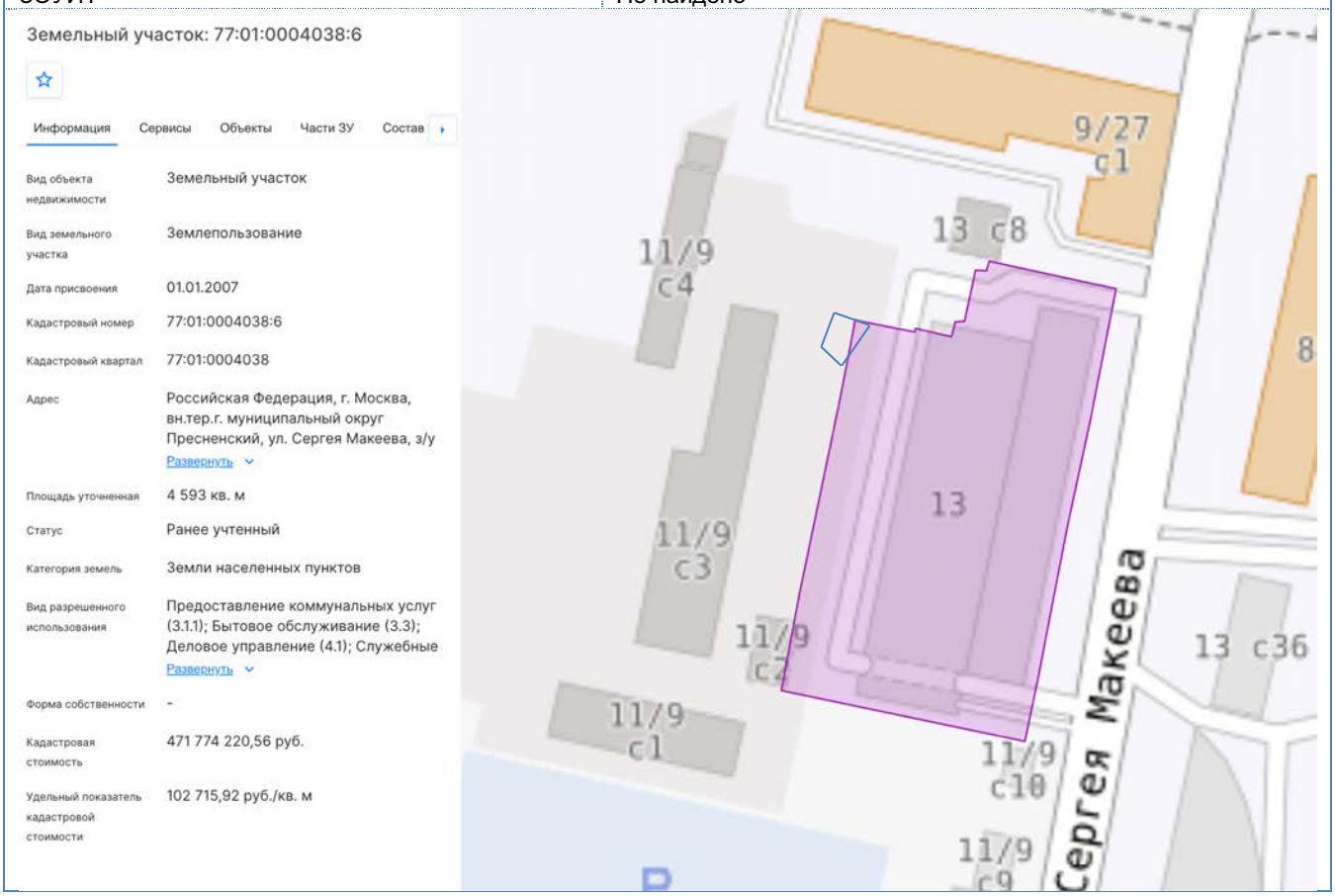
Параметры	Значение
Объект	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0004038:3133, площадью 33 368 кв. м по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Физические характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер объекта	77:01:0004038:3133
Год завершения строительства	2011
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание
Площадь, кв.м.	33 368
Площадь крыши, кв.м.	2 986,7
Объем, куб.м.	142 361
Площадь по этажам в соответствии с экспликацией (общая), кв.м.	33 450,3 (экспликация помещений)
Площадь основная в соответствии с экспликацией (общая), кв.м.	30 627,4 (экспликация помещений)
Площадь гаража, кв.м.	11 126,8 (экспликация помещений)
Площадь застройки, кв.м.	4 576,6
Количество этажей в здании	8-9
Наличие подвала	2 подземных этажа – парковка
Этаж расположения (для помещений)	8-9 надземных этажей
Высота этажа, м.	п1-п2 – 11,1 м; 1-й этаж – 4,2 м; 2-8-й этажи – 3,8 м; 9-й этаж – 3,9 м;
Входная группа	отдельный вход, есть зона reception
Памятник архитектуры (да/нет)	нет
Износ согласно расчету оценщика	10% (Степень физического износа была определена на основании укрупненной экспертной шкалы (см. ниже)*
Физическое состояние (Экспертно) здания, в котором располагается Объект оценки	Очень хорошее
Состояние отделки**	Стандартная офисная отделка в хорошем состоянии
в том числе:	
двери	металлические, деревянные филёнчатые местами рабочее
полы	керамическая плитка, ламинат, ковролин рабочее, местами требуется небольшой ремонт
стены	окраска, стеклообои, обои, стеновые панели, керамическая

Параметры	Значение
	плитка состояние рабочее, местами легкая истертость
потолки	навесные, окраска состояние рабочее

Конструктивные элементы	
Фундамент	монолитная железобетонная плита
Стены и перегородки	монолитный каркас с шагом колонн 8 × 12 метров с навесным модульным фасадом, гипсокартонные
Полы	бетонные, линолеум, керамическая плитка
Перекрытия	железобетонные
Проемы	алюминиевые стеклопакеты окна, заводского изготовления двери
Наружная отделка	облицовка керамической плиткой, керамогранитом
Крыша	рулонная по железобетонным плитам
Инженерные коммуникации (оснащение здания)	
мощность электроснабжения	установленная мощность 4500 кВт Единовременная мощность 3250 кВа
теплоснабжение	от ТЭЦ
канализация	центральная
водоснабжение	центральное холодное/горячее
кондиционирование	Да (фреоновые)
видеонаблюдение/охрана	Да/да
система пожаротушения	Да (ВПТ, ГПТ)
интернет/телефония	Да/да
контрольно-пропускная система	Да
наличие источников автономного снабжения	Да
инфраструктура и др.	Да
Наличие управляющей компании	Да
Класс объекта (А, В, С)	А
Наличие лифтов, эскалаторов, траволаторов	9 лифтов, Шиндлер, 2011
Прочие характеристики	
Наличие парковки (да/нет)	Да
Тип парковки (наземная/подземная)	Подземная, наземная
Количество парковочных мест на подземном паркинге	319



Объект	Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004038:6, площадью 4593 +/- 24 кв.м. по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13
Характеристики земельного участка	
Кадастровый номер объекта	77:01:0004038:6
Категория земель	Земли населённых пунктов
Функциональное назначение (разрешенное использование)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9)
Площадь, кв. м	4593 +/- 24
Вид права	Аренда на 49 лет
Форма	Неправильная
Рельеф	Ровный, угроза затопления отсутствует
ЗОУИТ[2]	Не найдено



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

Примечание:

* Степень физического износа определена на основании укрупненной экспертной шкалы

[2] Источник: https://nspd.gov.ru/map

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

Источник информации:
https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168077/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Активация W
Чтобы активирс

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

Уровни отделки помещений, используемые в расчете стоимости объекта

Таблица 6.2.5

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

Источник: http://remont-16.ru, http://stroi-rt.ru/, анализ Исполнителя

Все ремонтные работы можно систематизировать следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фотографии объекта оценки






PARLE MARKET



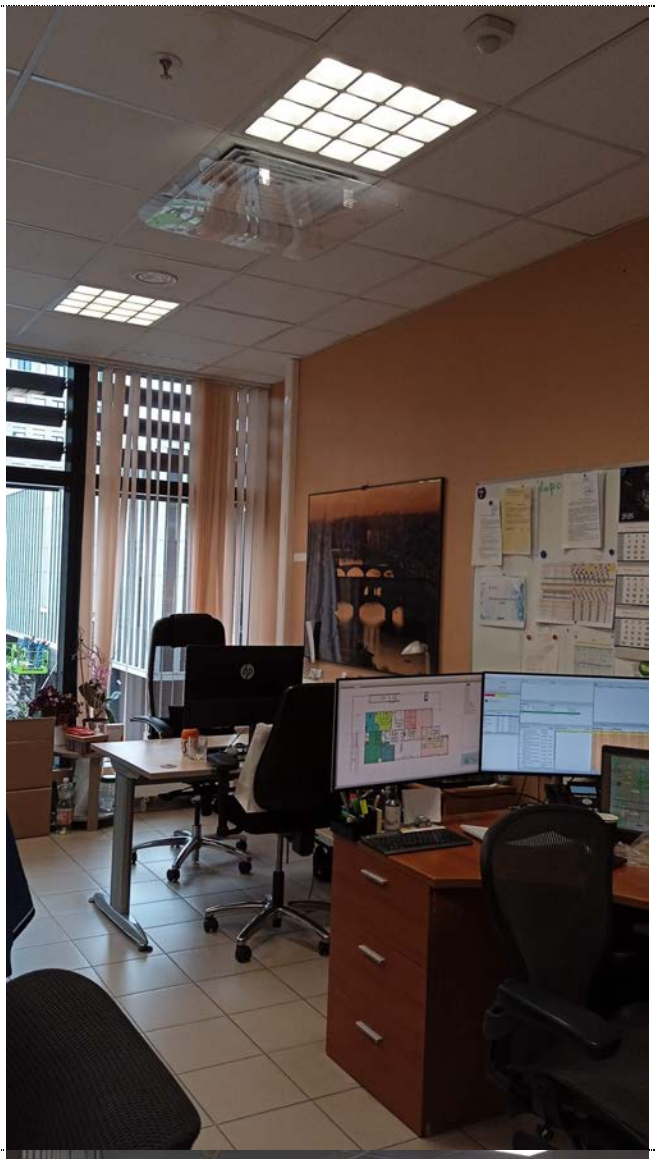
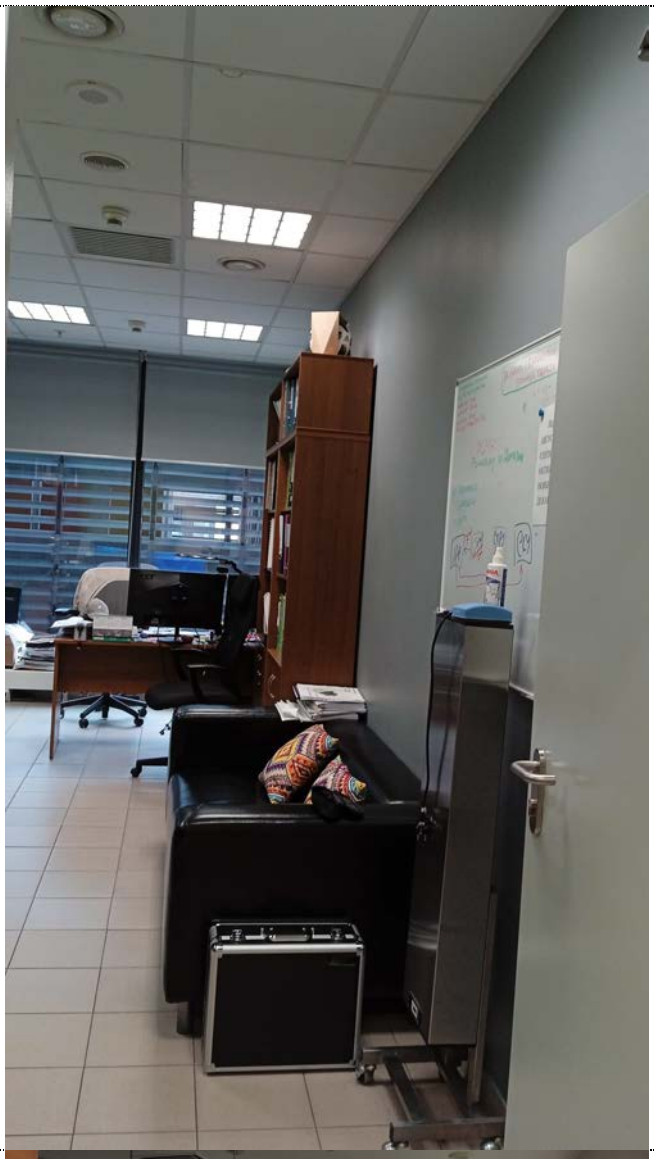


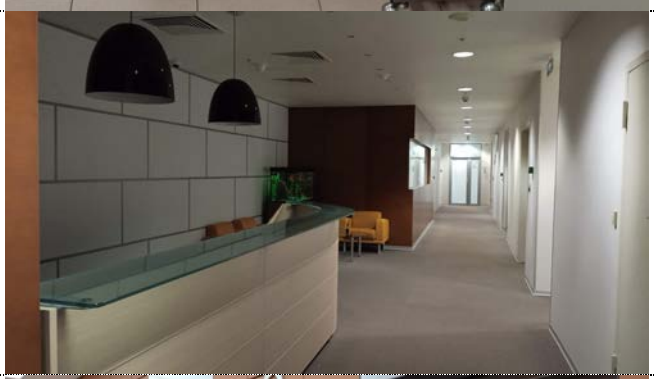


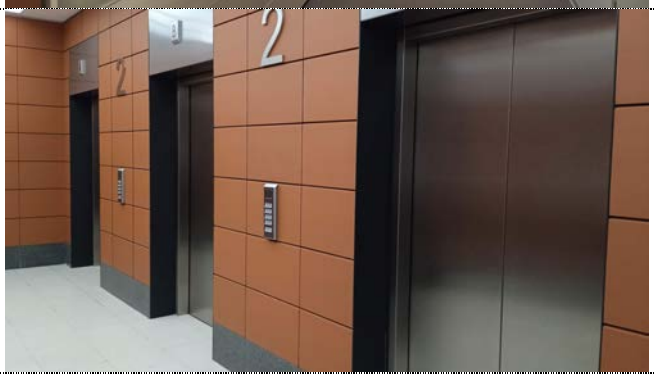


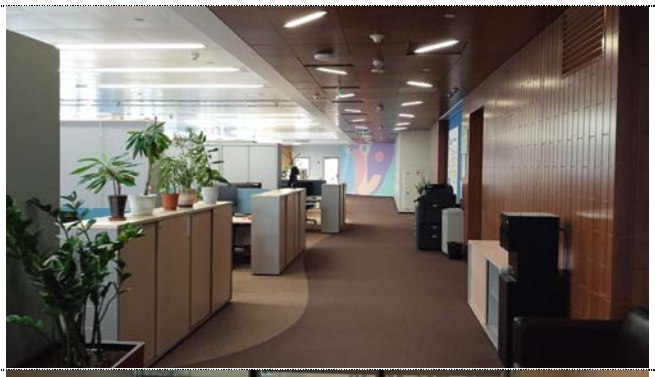
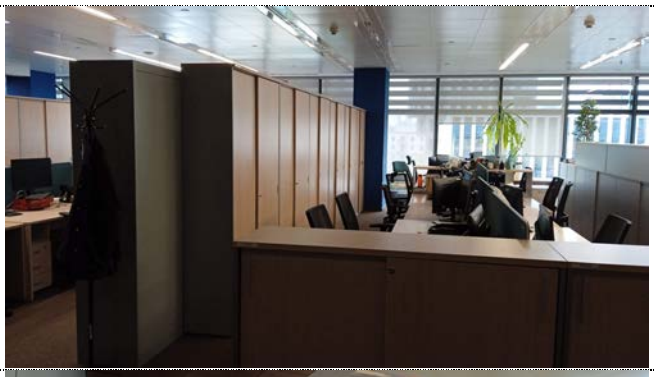

Арнест ЮниРусь



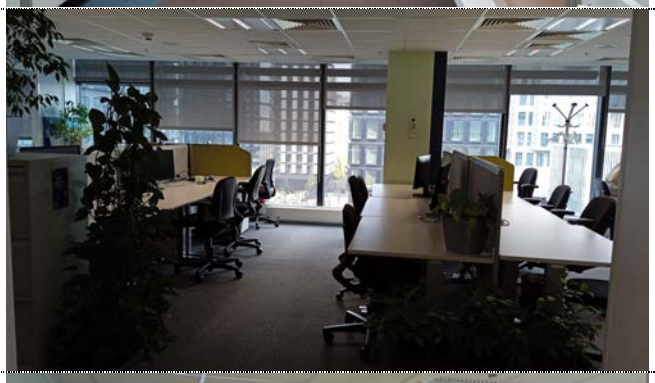





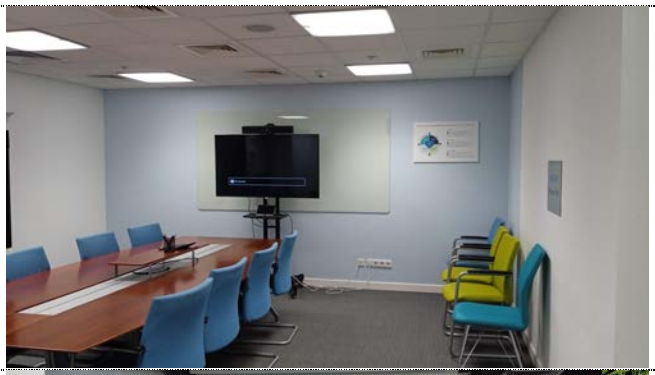






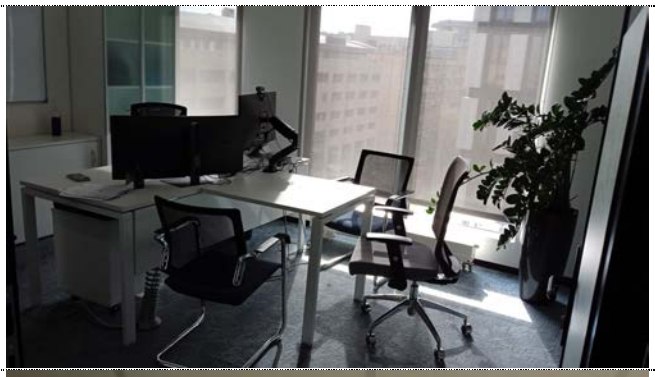











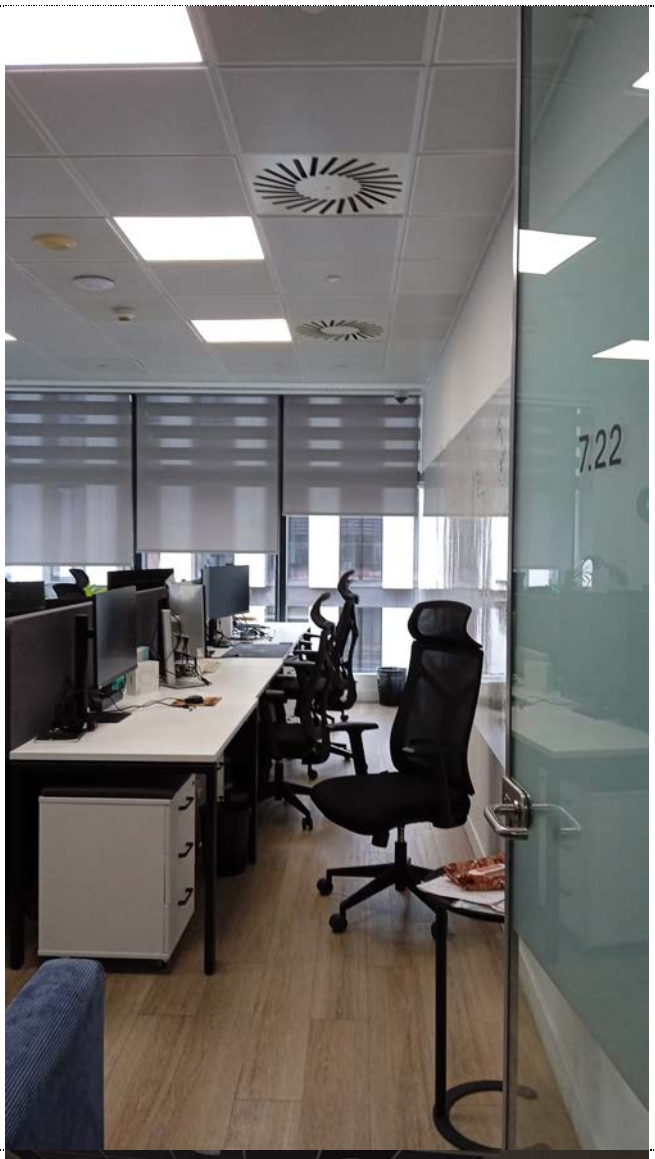






Блок
методологии

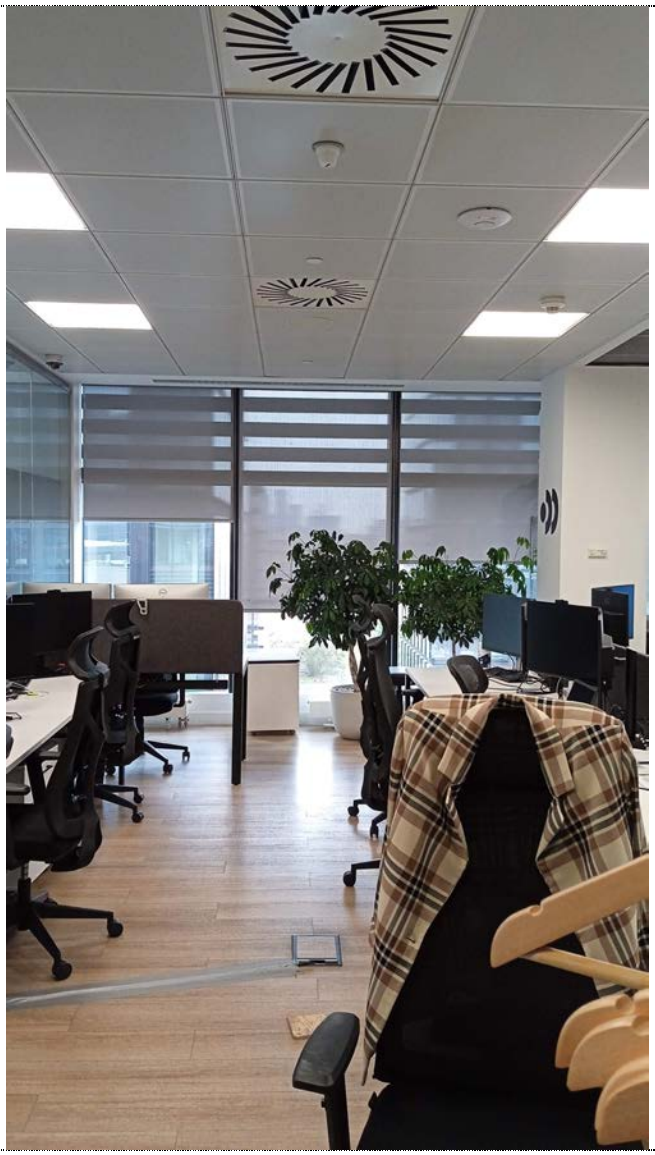

Блок
методологии




7.22

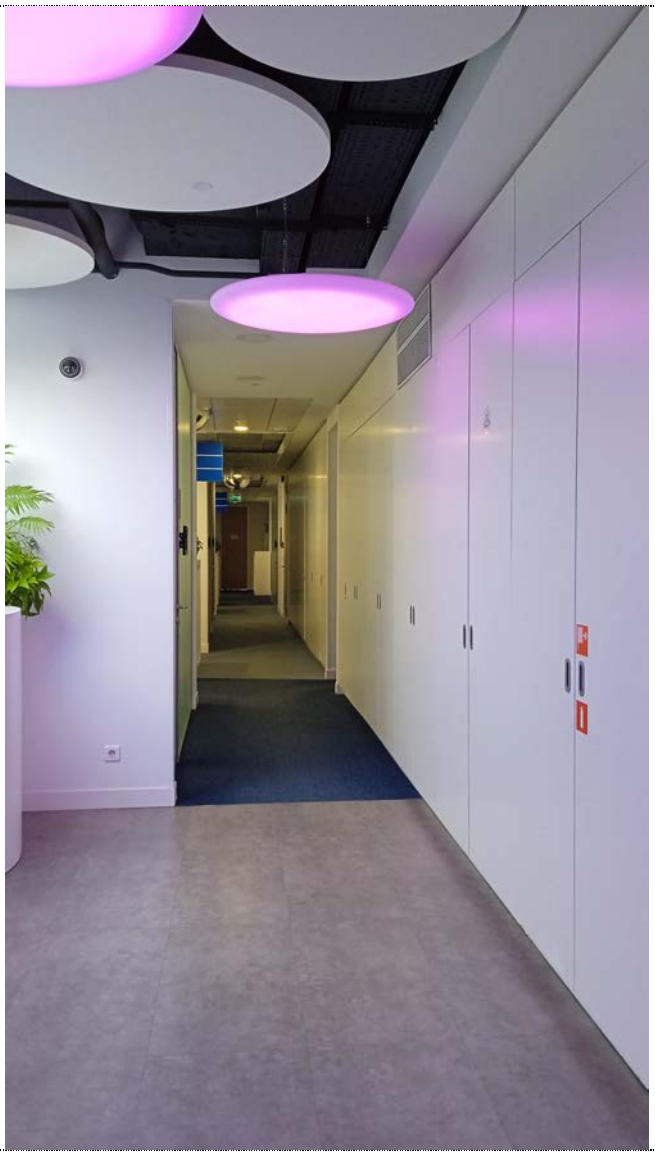














Источник: данные визуального осмотра

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

Анализ перепланировки не проводился.

Вывод:

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

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

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

6.2.4 Анализ местоположения объекта оценки

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

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

Пресненский район – один из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Однако, ввиду строительства крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города, район постепенно теряет свой промышленный потенциал.

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

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

Таблица 6.2.6

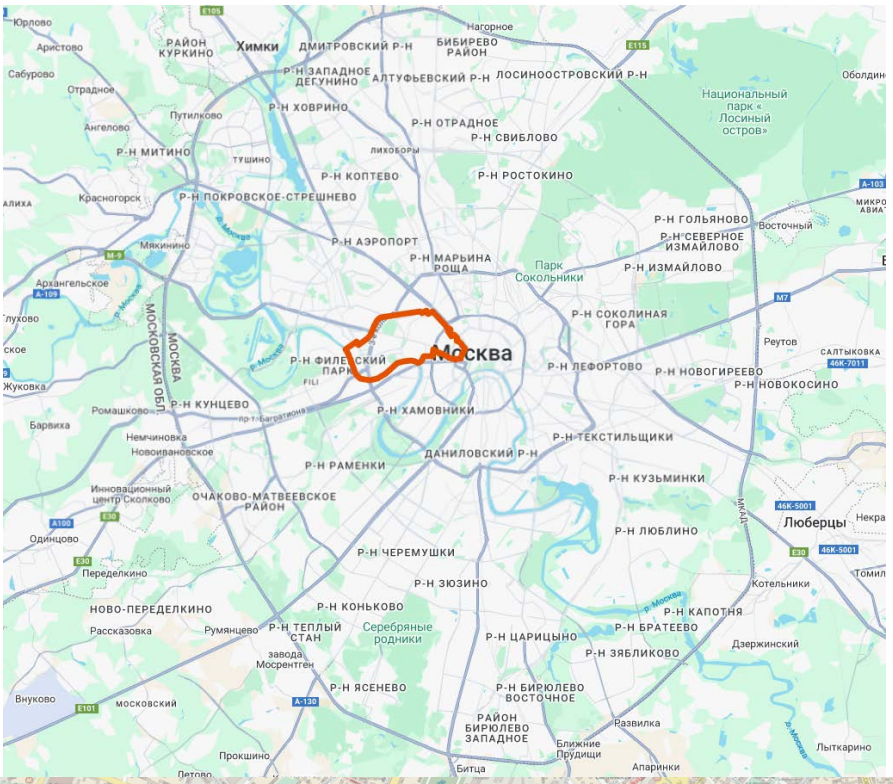
Месторасположение Объекта оценки

Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13
Общие сведения о месторасположении Объекта оценки[3]  Герб	Объект оценки расположен на территории района Пресненский Центрального административного округа Москвы. Пресненский район — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Пресненский. Пресненский район расположен на западе Центрального административного округа. Численность населения – свыше 127 тысяч человек. Площадь района – 11,7 кв. км. На Пресне – 143 улицы. Основные магистрали – улицы Красная Пресня, 1905 года, Звенигородское шоссе, Краснопресненская набережная, Мантулинская, Большая и Малая Никитские, Малая Бронная. По территории района проходит Садовое кольцо (улицы Большая Садовая, Садовая-Кудринская) и Третье транспортное кольцо. Южную границу района на протяжении 5 километров омывает Москва-река. Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал. Создан в 1991 году из Краснопресненского района. На Пресне расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Москва-сити, Центр международной торговли, выставочный комплекс «Экспоцентр», ИТАР-ТАСС, Дом кино, Дом литераторов, Дом архитектора, Киноцентр, Московский зоопарк, Московский планетарий. Здесь же ведется строительство крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити». В районе располагается Институт физики земли им. О.Ю. Шмидта, Росгидрометцентр, Научно-исследовательский институт радиостроения. Здесь сосредоточены крупнейшие творческие вузы страны – Литературный институт им. А.М. Горького, Академия театрального искусства, Московская консерватория им. П.И. Чайковского, а также Московская государственная юридическая академия. Одна из отличительных особенностей Пресненского района – большое число учреждений культуры, памятников архитектуры и истории. На Пресне находятся МХАТ им. А.М. Горького, академические театры имени Моссовета, имени А.С. Пушкина, имени В.В. Маяковского, театры Сатиры и на Малой Бронной, Театр у Никитских ворот под руководством Марка Розовского, Государственный музей Востока, Государственный биологический музей им. К. Тимирязева, множество историко-архитектурных памятников. Непременной архитектурной и исторической составляющей района всегда были храмы. Сейчас в Пресненском районе действует 12 православных храмов, 1 костел (Приход римско-католической церкви Непорочного зачатия Пресвятой Девы Марии), 1 храм Армянской апостольской церкви (Святого Воскресения), Англиканский собор Святого апостола Андрея, синагога Любавичских хасидов. Среди православных храмов наиболее знаменит храм «Большое Вознесение» у Никитских ворот. С ним связано много исторических событий. Здесь венчался А.С. Пушкин. В нем Святейший патриарх Тихон совершил свою последнюю службу.

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

Достойным обрамлением улиц, переулков Пресни служит зеленое ожерелье парков, скверов, бульваров, которые занимают территорию более 34 тыс. кв. м.
Один из крупнейших зеленых массивов в районе – парк культуры и отдыха «Красная Пресня», сохранившийся на месте старинной усадьбы «Студенец». От парка и до Звенигородского шоссе протянулась зона отдыха на Красногвардейских прудах. Не менее популярен в районе Детский парк «Пресненский» – тихое, уютное место отдыха, расположенное рядом с Домом Правительства Российской Федерации. В Детском парке работает много спортивных секций для детей.
Еще одно из самых известных и романтических мест отдыха на Пресне – сквер у Патриарших прудов.
Немаловажное место в природном ландшафте района занимает сад «Аквариум», который ведет свою историю с конца XIX века. Здесь в летнем театре выступали многие известные артисты, устраивались развлекательные программы. В саду были сооружены фонтаны «Аполлон», «Ручей», «Сатир», «Грот».

Станции метро: 4А Москва-Сити, 4А Деловой центр, 5 Краснопресненская, 7 Беговая, 7 Улица 1905 года, 7 Баррикадная, 8А Деловой центр, 17 Деловой центр (закрыта), 17 Шелепиха (закрыта), 14 Москва-Сити, 14 Шелепиха, D1 Тестовская (Москва-Сити), D1 Беговая, D4 Москва-Сити



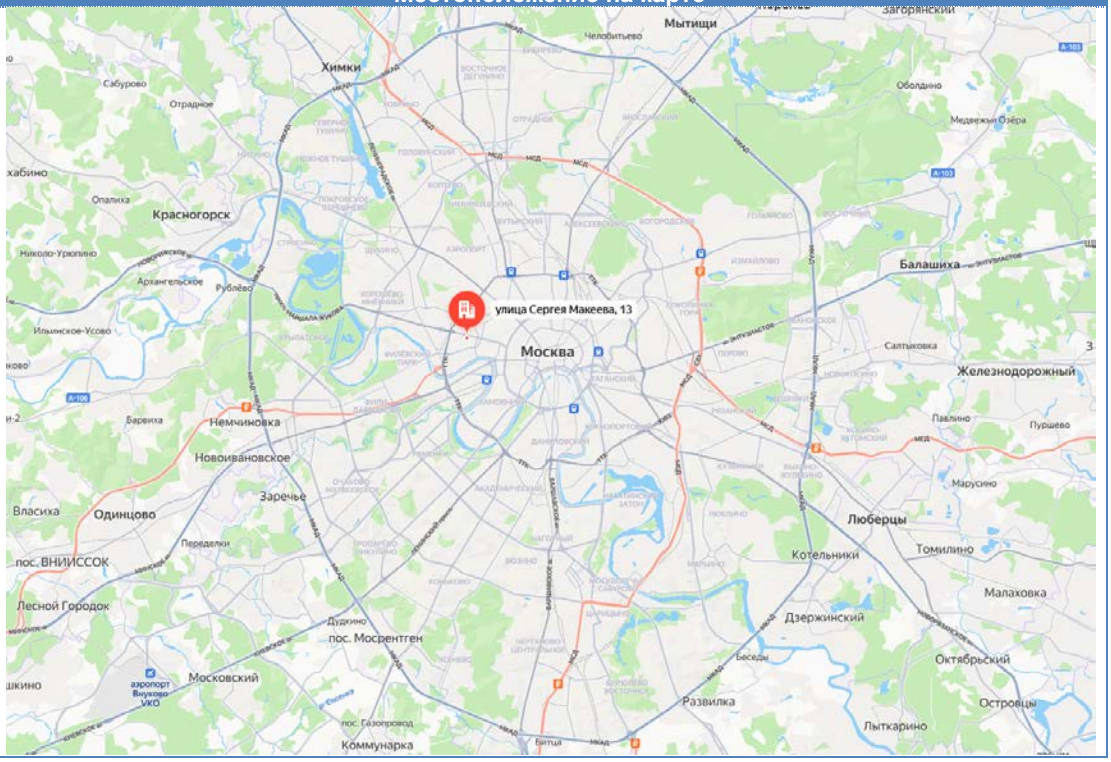


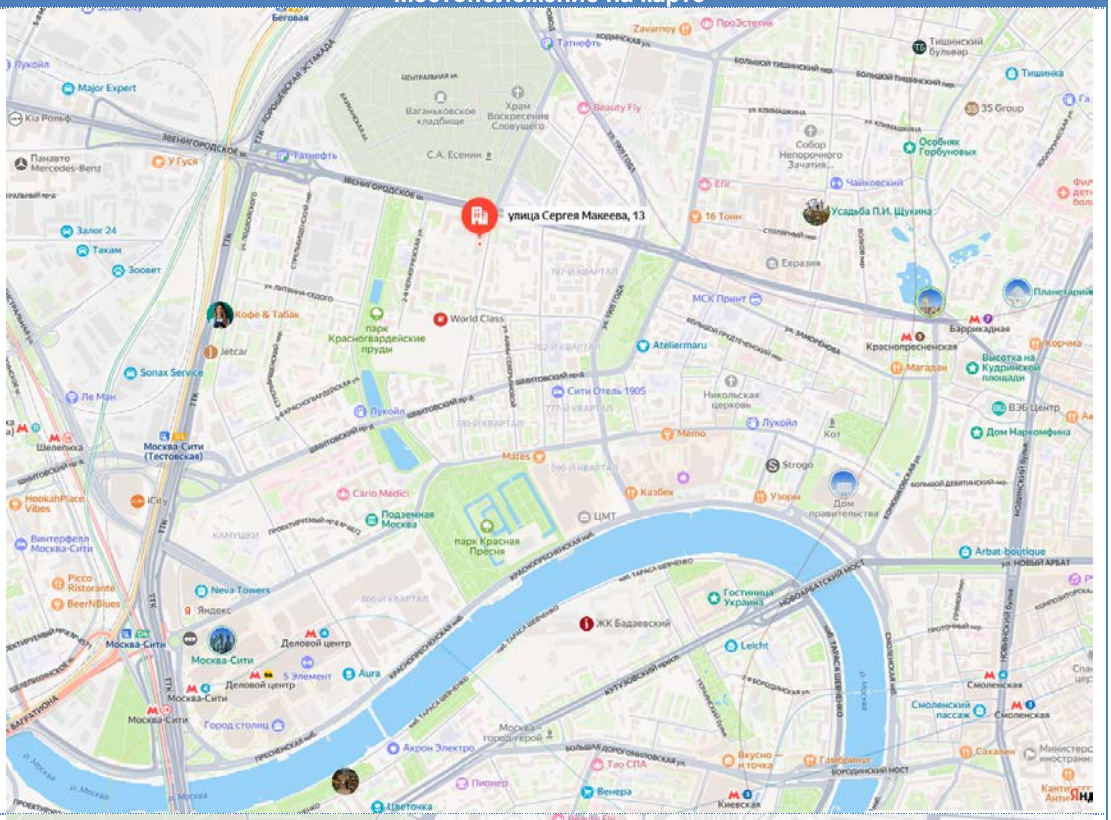
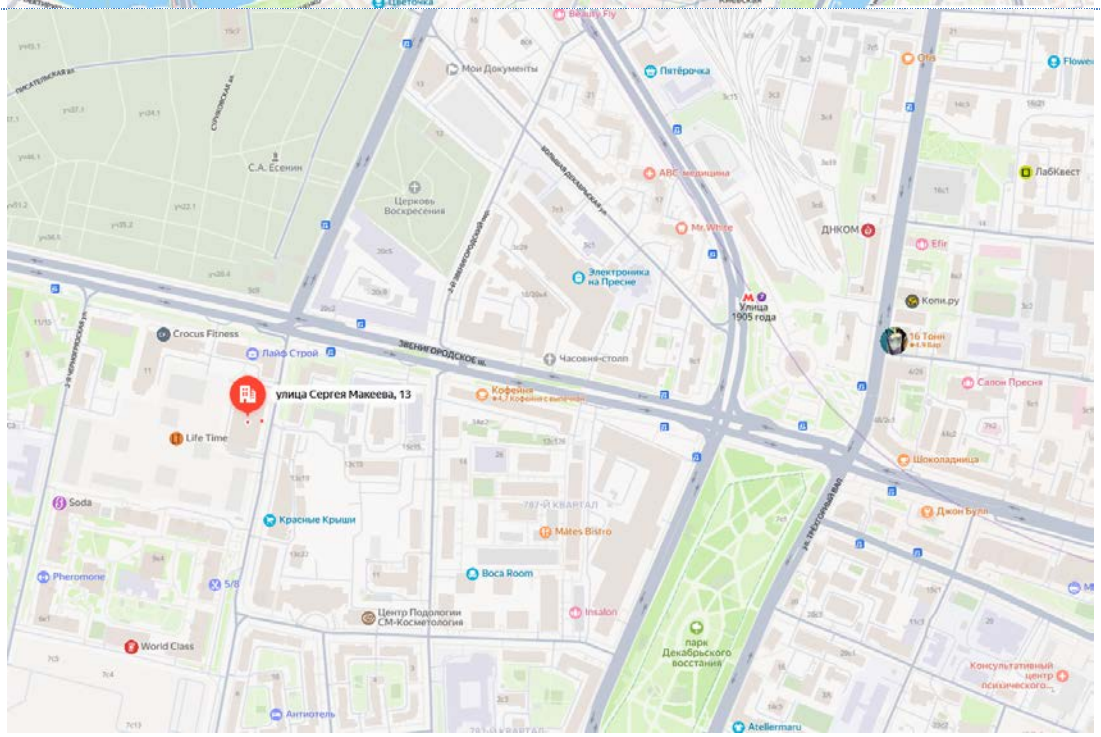
Типичное использование окружающей недвижимости	В непосредственной близости от объекта оценки преимущественно коммерческая и жилая застройка.
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения автомобильного транспорта мимо объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю, по Звенигородскому шоссе (в 60 м. от объекта оценки) – высокую. Затруднение движения автотранспорта в «Часы-Пик» по Звенигородскому шоссе. Объект расположен на первой линии улицы с невысоким трафиком (1 линия второстепенной улицы).
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Экономическое местоположение, транспортная доступность	Объект оценки расположен в районе с наиболее развитой коммерческой инфраструктурой Москвы. Подъезд к зданию, осуществляется с Звенигородского ш., Шмитовского пр-да, ул. 1905 года. Объект оценки расположен в 10 минутах пешком (830 м.) от станции метро «улица 1905 года» (ближайшая). Относительно кольцевой структуры Москвы объект расположен между Садовым кольцом ТТК
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне повышенных показателей по Москве. Уровень шума высокий.
Социальная инфраструктура	Район обеспечен необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Развитость инженерной инфраструктуры	Развитая
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, организованы проезды и тротуары В окружении имеются платные городские парковки.

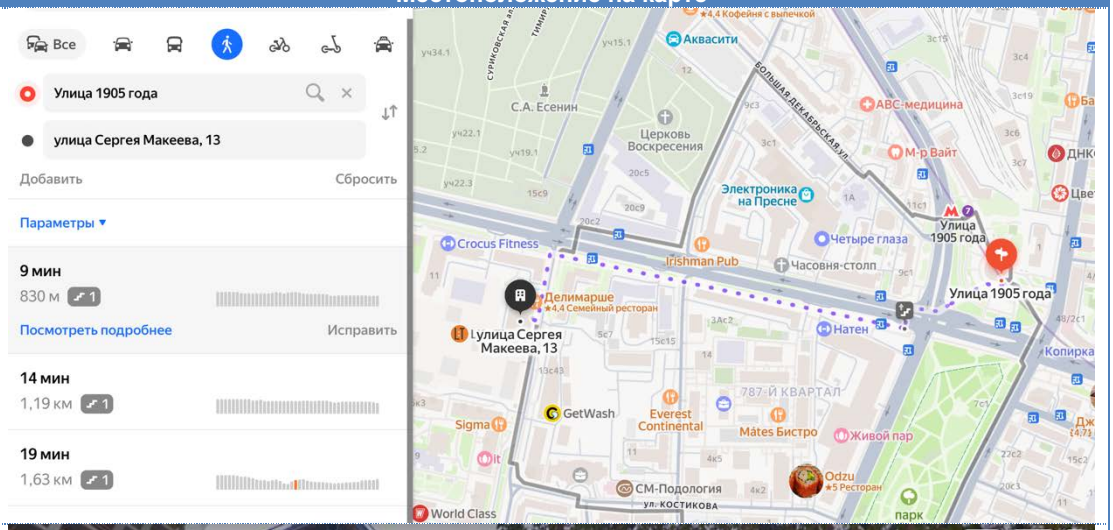
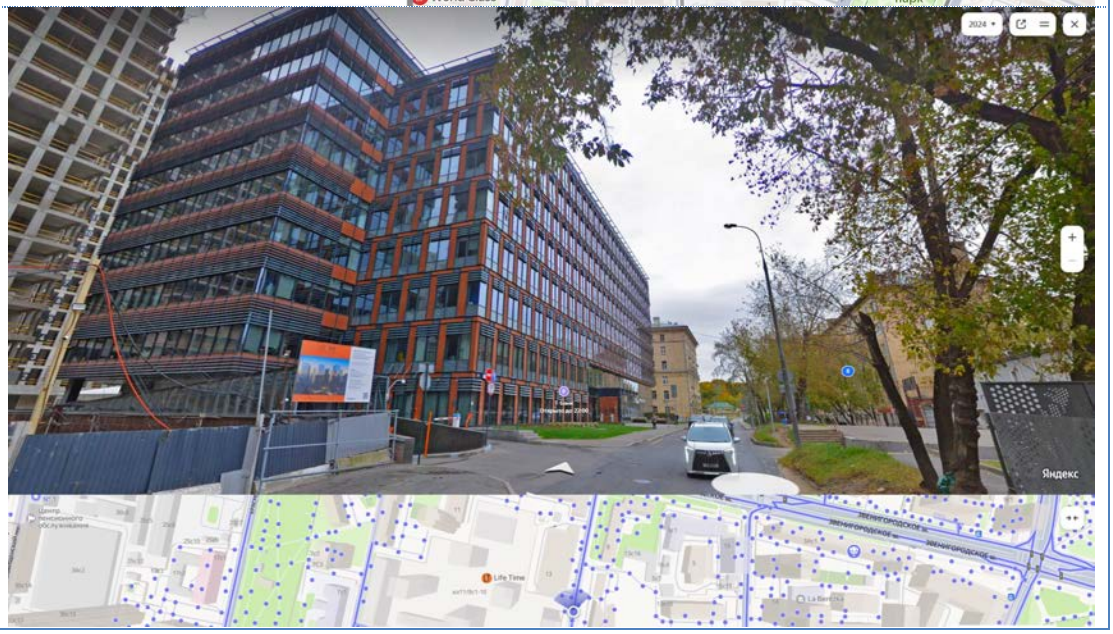
Источник информации: открытые данные

Местоположение объекта оценки

Таблица 6.2.7

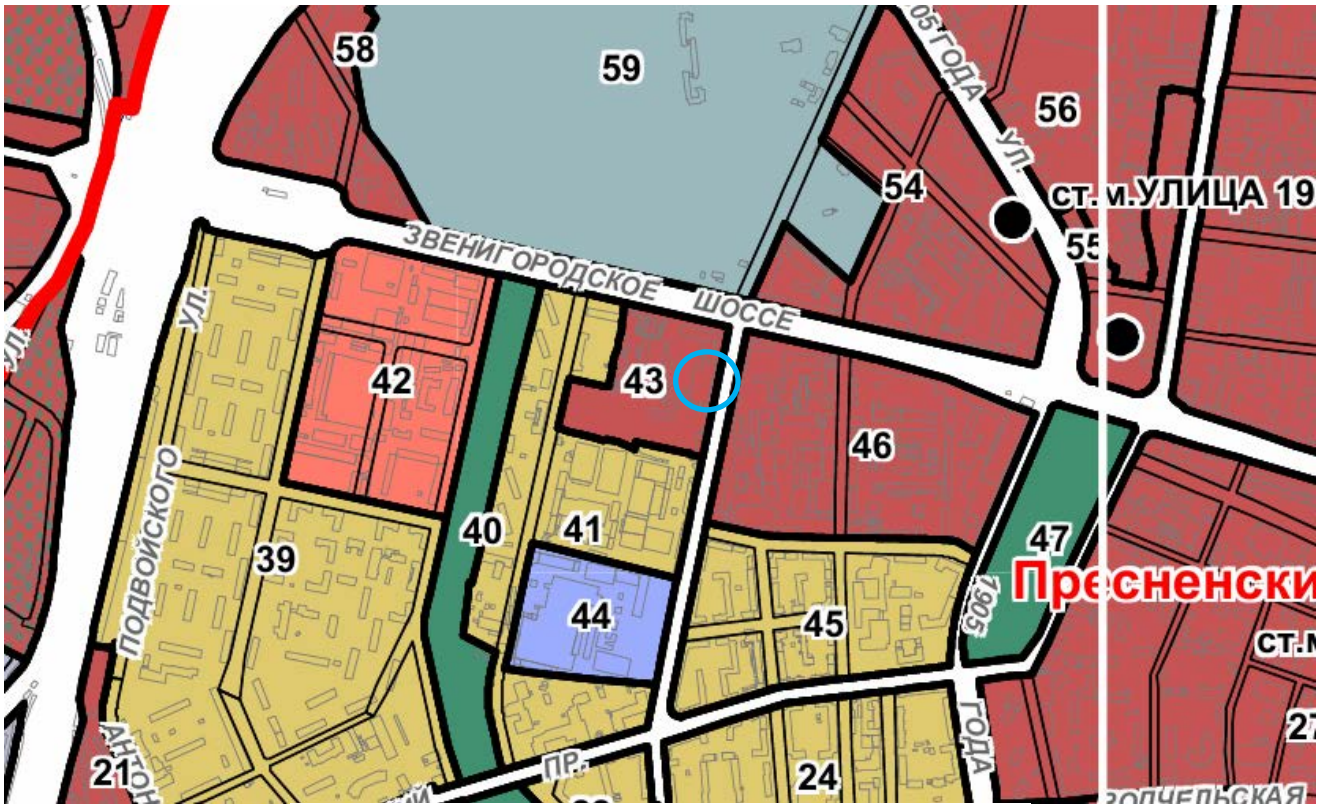
Объект оценки	Местоположение на карте
Расположение объекта на карте Москвы (источник: https://yandex.ru/maps/)	

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

Объект оценки	Местоположение на карте
Удаленность объекта от станций метро (источник: https://yandex.ru/maps/)	
Панорама города – вид улицы Сергея Макеева (источник: https://yandex.ru/maps/)	

Источник информации: открытые данные

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

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

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

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

<u>Вывод:</u> на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ***Местоположение объекта оценки характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью.***
- ***Объект расположен в микрорайоне с преимущественно коммерческой и жилой застройкой между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (СК-ТТК) в ЦАО г. Москва.***
- ***Транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную – близость остановок общественного транспорта, доступ личного транспорта, пешеходную доступность (в пешей доступности остановки общественного транспорта, станция метро).***
- ***Объект оценки представляет собой нежилое здание – бизнес-центр класса А. Здание по состоянию на дату оценки находится в очень хорошем техническом состоянии. Отделка оцениваемых помещений стандартная офисная в хорошем состоянии, проведение ремонта не требуется. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями для его эксплуатации по текущему назначению.***
- ***Имеется подземный паркинг на 319 машино-мест.***

6.2.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

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

Ликвидность объекта в зависимости от срока экспозиции

Таблица 6.2.8

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

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

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

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

20. Срок экспозиции

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

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

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Основные экономические показатели России

(изменение в рублях или в %%, в сопоставимых ценах)

№		1 полуг.26/25		25/24
			+/-, %г/г	+/-, %
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	**106,0**	+0,6	+1,0
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	**16,2**	-9,9	-2,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		+1,5	+7,4

(изменение в рублях или в %%, в сопоставимых ценах)

№		Янв-август 2026	Янв-август 26/25 +/-, %	25/24 +/- ,%
1.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, I		+0,2	+0,9
5.	Промышленное производство, I		+0,0	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	5,3	+1,2	+4,9
7.	Строительство всего, трлн. руб.	11,1	-2,9	+2,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0
	- жилых помещений, млн. кв.м.	58,1	-14,0	+1,6
	- нежилых помещ., млн. кв.м. (**в 1 кв.2026**), в т.ч.			+7,8
	- промышленных			+3,0
	- сельскохозяйственных			+7,0
	- других			+34,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	3204,6	+0,2	-0,7
10	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	349,2	-1,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	44,4	+5,1	+2,6
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	4,0	+5,9	+8,7
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	14,65	+2,4	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная		+3,2	+1,9
	- потребительская		+5,9	+8,7
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций - реальная (минус инфляция) янв-**июль**		+6,0	+6,5

(изменение в рублях или в %%, в текущих ценах)

		Янв-июль 2026	Янв-июль 26/25г, %	25/24г., %
16.	Задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам на **01.08.2026,** млрд.руб.	37,4	+7,5	-1,0
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,7	+11,5	+7,1
	(из них просроченная задолженность)	0,256	в 1,6 раза	в 2,1 раза
17.	Задолженность по кредитам банков и займам организаций на **01.08.2026,** трлн.руб..	159,5	+16,4	+16,9
	(из них просроченная задолженность)	0,516	+35,4	+39,3
18.	Сальдо прибылей и убытков организаций (кроме МСП, кредитных и государственных) до налогообложения янв-**июнь**, трлн. руб.	11,7	-13,3	
	доля убыточных организаций в общем количестве этих организаций, %	33,5	+10,2	
19.	Внешнеторговый оборот (январь-**июнь**), млрд. долл. США			
	- экспорт	219,5	+11,9	+3,2
	- импорт	146,1	+10,8	+6,6
20.	Сальдо счета текущих операций платежного баланса за 1-**2 кв. 2026** года, млрд. долл. США	30,1	+49,0	-39,0
21.	Международные резервы России (ЗВР), на **25.09.2026**г:,млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	742,7	+4,1	+25,6

Состояние и перспективы российской экономики

По данным Росстата ключевые показатели демонстрируют снижение активности экономики по сравнению с 2024-м и ранее годами: инвестиций, промышленности, сельского хозяйства, строительства, транспорта. При этом, сохранились тенденции ухудшения финансовых показателей: снижение прибылей организаций, рост убыточных компаний, рост задолженностей по кредитам организаций и физических лиц, рост дефицита госбюджета.

Высокая ключевая ставка центробанка привела к резкому удорожанию коммерческих кредитов и падению объема оборотных средств предприятий, как следствие - к снижению объемов производства, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство и привел к изъятию денег из производства и инвестиций в пользу банковского бизнеса. Это обусловило снижение темпов роста объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, торможение автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях, как итог – снижение роста ВВП страны. Вместе с этим, высокие банковские ставки привели к значительному росту прибыли банковского сектора, невыгодность отечественного производства стимулирует вывоз сырья и другой продукции, вывод денег за рубеж.

При всём этом, пока сохраняется рост торговли и общественного питания на уровне темпов инфляции.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях ухудшения финансово-экономических показателей растет роль сохранения сбережений и накоплений. Драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости в силу их ограниченности остаются востребованными в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей сначала возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП. После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения некоторых ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2026 года в России заключено 328 496 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 4 % больше, чем за январь-июнь 2025 года (315 206).

Рост удельных цен объектов недвижимости за январь – июнь 2026 года в среднем по РФ составил:

- новых квартир - на 3,0%,
- квартир вторичного рынка – на 3,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 3,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 3,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 3,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 2,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 2,0%,
- торговых помещений и зданий – на 2,0%,
- административных помещений и зданий – на 3,0%,
- складских помещений и зданий – на 3,0%,
- производственных помещений и зданий – на 3,0%.

Драйвером рынка недвижимости и строительной отрасли, как и прежде, остается рынок новостроек. Остановка роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья сопровождалось замедлением необоснованного роста цен, наблюдаемого в 2023-2024 гг. При удорожании кредитов и оборотных средств, при росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. На фоне снижения спроса, падения объёмов строительства и ввода в эксплуатацию новых площадей снизились и стабилизировались цены рынка и обозначился незначительный рост объема сделок. Цены рынка в целом следуют за уровнем обесценивания денег.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентируется на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, и на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

В условиях дорогих кредитов и нехватки оборотных средств для бизнеса рынок коммерческой недвижимости стабильно низкоактивен, прослеживается тренд роста цен и низкий спрос, обусловленные обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. Низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Рынок офисной недвижимости малоактивен и претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Пока ещё востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

В условиях низких инвестиционных возможностей в производственных отраслях рынок земельных участков по инерции развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы лишь в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель

сельхозназначения в другие категории, что ведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают огромную возможность инвестирования и развития в России энергоёмких производств, машиностроения, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, тёплых и сухих складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций современных стандартов.

По мере социально-культурного развития общества, развития информационной сферы и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов в целом.

Коррекция и баланс цен на рынке недвижимости способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых материалов и архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а небольшой рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, будет способствовать восстановлению деловой активности, улучшению инвестиционного климата, росту внутренних капиталовложений, росту доходов населения и бизнеса и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая тенденции экономики, отсутствие сегодня перспективных направлений инвестирования и развития бизнеса, а также стабильно высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и равномерный рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источник: Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2026.pdf, https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf, https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu, https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l, https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makrojekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

В учебно-методической литературе можно встретить следующую классификацию недвижимости по характеру использования[4]:

Жилая недвижимость: дома, коттеджи, квартиры.

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

Производственная недвижимость: фабрики, заводы, склады.

Сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады.

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

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

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

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

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

✓ земельные участки;

✓ жилищный фонд;

✓ нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

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

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

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

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

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

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

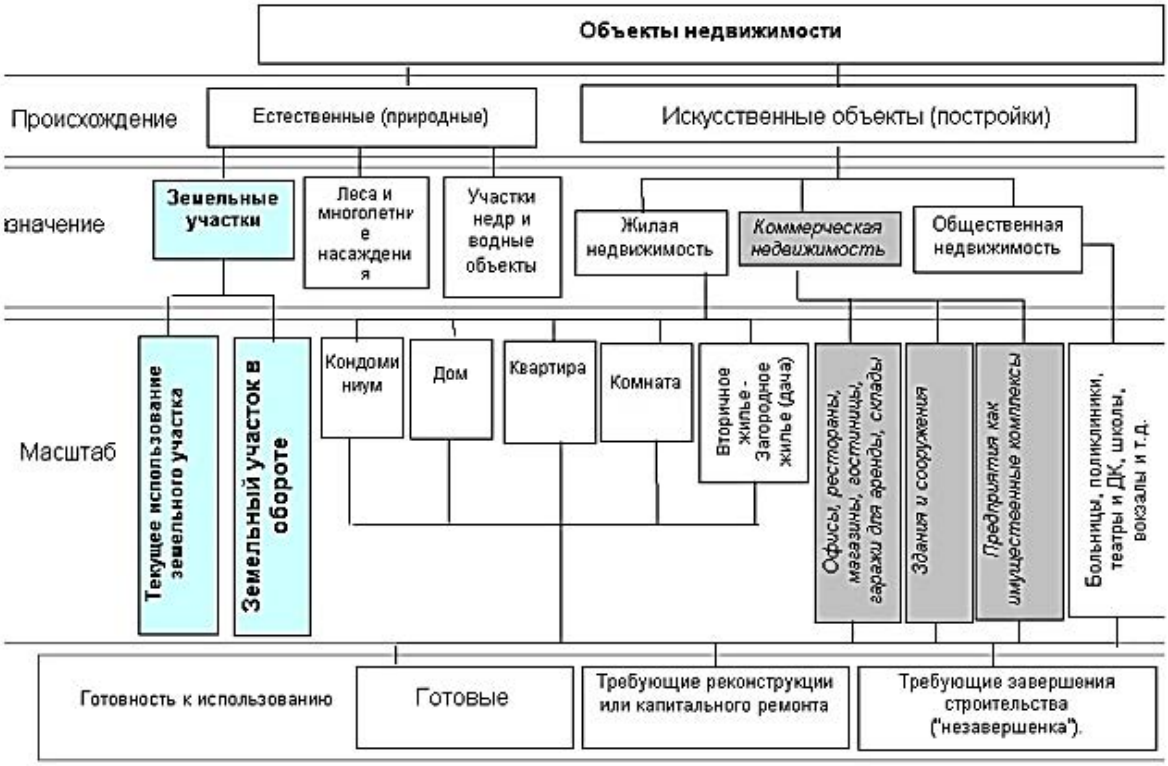


Рис. 7.2.1. Классификация объектов недвижимости

Ниже представлена классификация офисно-торговой недвижимости из издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 г. стр. 35.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Специализированные объекты офисного назначения

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

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

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

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

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

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

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

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

Классификация офисной недвижимости

Таблица 7.2.1

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

Объект оценки целесообразно отнести к бизнес-центру класса А.

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

Конструкция и планировка

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

Расположение и транспортная доступность

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

Инфраструктура

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

Оснащение

Одним из обязательных требований является наличие систем пожаротушения, вентиляции и кондиционирования. В бизнес-центре А класса всегда есть стабильный доступ в Интернет,

обеспечиваемый, как правило, оптико-волоконными сетями и надёжным провайдером. Какие-либо проблемы с электроснабжением полностью исключаются.

Отделка

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

Вывод:

Оцениваемое здание относится к сегменту коммерческой недвижимости:

- офисного назначения – офисы класса А.

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

7.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Основные показатели

Основные показатели. Динамика*

		2025	I пол. 2026
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		19 452	20 075
в том числе:	Класс Прайм	549	549
	Класс А	6 161	6 699
	Класс В	12 742	12 827
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		704,1	622,8
в том числе:	Класс Прайм	10,9	0
	Класс А	665	537,3
	Класс В	28,2	85,5
Доля свободных площадей, (в аренду и продажу), %	Класс Прайм	6,1	7,9
	Класс А	8,4	9,3
	Класс В	4,8	4,9
Доля свободных площадей, (в аренду), %	Класс Прайм	6,2	7,9
	Класс А	9,8	12,6
	Класс В	3,6	4,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс Прайм	71 750	78 490
	Класс А	32 829	35 571
	Класс В	24 739	26 569
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м²/год**	Класс А	40 975	41 594
	Класс В	27 006	28 329
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Класс Прайм	13 000	13 000
	Класс А	10 000	11 500
	Класс В	6 000	6 500

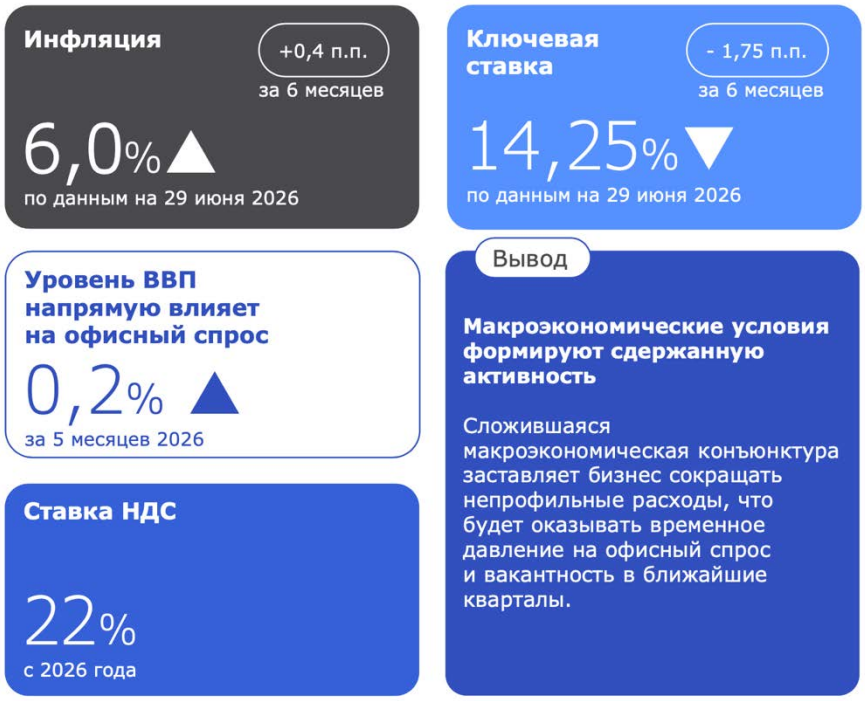
* По сравнению с IV кв. 2025 г, если не указано иного.

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

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

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2026 г.», NF GROUP, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva

Общая ситуация в экономике



Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 полугодие 2026 г.» https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277

Ключевые индикаторы

	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение [1]	20 171	21 929	22 522	22 804
Новое строительство [1]	526	754	593	875
Чистое поглощение [1]	1 227	629	53	118
Объем сделок [1]	2 266	1 424	420	1 000
Класс Prime	89	82	15	50
Класс А	1 471	729	172	350
Класс В+	587	456	173	400
Уровень вакантности	4,8%	5,3%	7,6%	8,5%
Класс Prime	6,1%	1,5%	6,2%	6,5%
Класс А	6,0%	6,4%	10,5%	11,0%
Класс В+	3,9%	5,1%	6,8%	7,3%
Ставка аренды [2]	26,4	29,4	31,0	32,5
Класс Prime	56,3	75,7	79,7	80,0
Класс А	29,4	31,1	34,3	33,5
Класс В+	24,8	27,9	25,5	25,0
OPEX – Класс Prime	10,6	13,8	15,0	15,0
OPEX – Класс А	8,3	8,9	10,0	10,0
OPEX – Класс В+	5,8	5,5	6,5	6,5

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

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 2 квартал 2026 г.», IBC Real Estate, https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

Предложение

Совокупный объем построенных офисных площадей на рынке недвижимости Москвы по итогам I пол. 2026 г. составил 20,1 млн м2 , из них 549 тыс. м2 относится к классу Prime, 6,7 млн. м2 – к классу А, а 12,8 млн. м2 – к классу В. За полугодие разрешение на ввод в эксплуатацию получили 19 объектов совокупной полезной площадью 622,8 тыс. м2 , что примерно в 28 раз превышает показатель аналогичного периода прошлого года, когда было введено лишь 22,4 тыс. м2 . Около 86% новых офисных площадей, получивших разрешение на ввод в I пол. 2026 г., относятся к классу А, 14% − к классу В. Крупнейшие новые объекты – Штаб-квартира Яндекса (170 тыс. м2) и Дубинин Скай (69,0 тыс. м2), площадь которых составила 38% от общего показателя полугодового ввода. Несмотря на прогнозируемый в 2026 г. рекордно высокий ввод площадей (1,1 млн м2), сопоставимый с показателем 2007 г., сохраняется вероятность переноса около четверти от этого объема на 2027 г. Большая часть нового предложения 2026 г. будет предлагаться к реализации в формате продажи (47%), в формате аренды – 18%, 3% – в смешанном формате аренда/продажа, 32% прогнозируемого объема составят проекты БТС (здания, построенные для конкретного пользователя).

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2026 г.», NF GROUP, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva



Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 полугодие 2026 г.» https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277

По итогам I полугодия 2026 года объем нового строительства составил 593 тыс. кв. м против 48 тыс. кв. м за аналогичный период прошлого года. Данный результат является рекордным объемом ввода в I полугодии с 2014 года. К концу года объем нового строительства может составить 875 тыс. кв. м (+16% г/г). При этом сохраняется высокая вероятность корректировки прогноза ввиду переноса планов по вводу в эксплуатацию ряда проектов. Несмотря на высокие объемы строительства, свободное предложение пополнится лишь ограниченным количеством площадей: 237 тыс. кв. м от прогнозируемого объема представлено крупными штаб–квартирами, еще 378 тыс. кв. м было реализовано до ввода в эксплуатацию или не вышло в рынок. Таким образом для аренды и покупки доступно всего 260 тыс. кв. м, или 30%.

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 2 квартал 2026 г.», IBC Real Estate, https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

Вакантность

Доля вакантных помещений (рассматриваются свободные площади в аренду во всех построенных зданиях Москвы) продолжает расти с конца 2025 г. Ключевыми факторами роста являются ввод

в эксплуатацию объектов без арендаторов и появление вторичного предложения в аренду от инвесторов в зданиях, проданных блоками. Совокупная доля вакантных помещений в аренду по итогам июня 2026 г. выросла до 6,5%, +0,5 п. п. за I пол. 2026 г. В классе А вакантность за тот же период выросла на 2,8 п. п. до 12,6%, в классе В выросла на 1,2 п. п. до 4,8%. Всего на рынке остаются свободными для аренды и покупки около 42,7 тыс. м2 построенных офисных площадей в премиальных объектах, 621 тыс. м2 в офисах класса А и около 632 тыс. м2 − класса В.



Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2026 г.», NF GROUP, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva

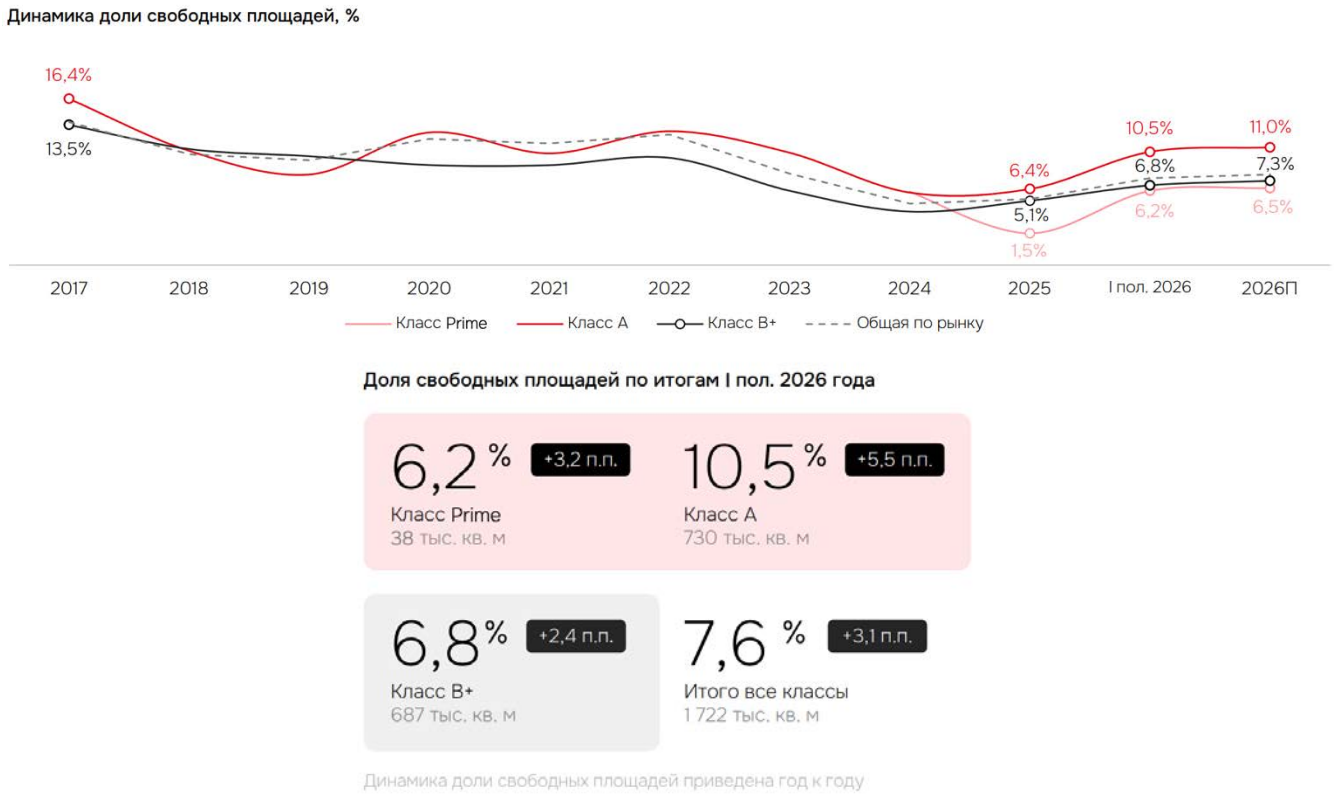
Прогнозы офисного рынка. Аналитическая таблица основных показателей

Восстановление активности на офисном рынке ожидается не ранее 2027 года

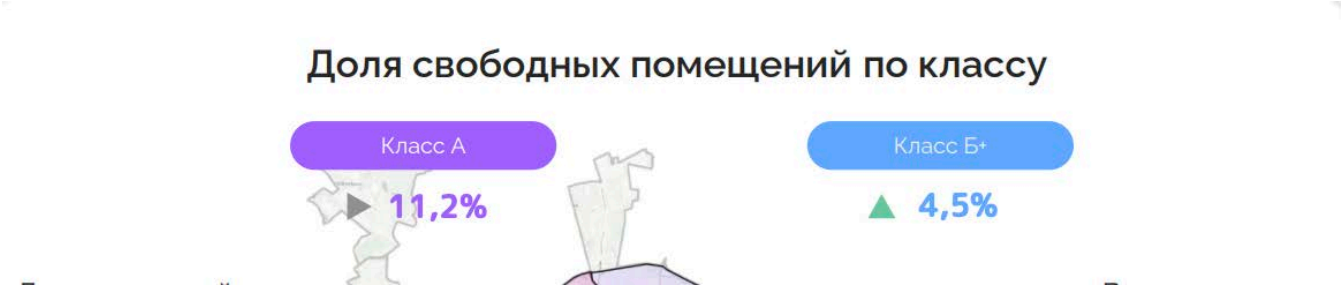
	2024	2025	II квартал 2026	Прогноз 2026
Общий объем предложения, тыс. кв. м	20,6	21,3	**22,0**	22,2
Класс А и Prime	6,1	6,9	**7,5**	7,7
Класс В+/-	14,5	14,4*	**14,5**	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	567	704	**649**	860
Класс А и Prime	509	662	**576**	754
Класс В+/-	58	42	**73**	106
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 981	1 569	**653**	1 300
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	757	613	**565**	400
Доля вакантных площадей, %	5,5	5,7	**6,1**	7,0 – 7,5
Класс А и Prime	4,5	6,9	**7,2**	9,0 - 9,5
Класс В+/-	5,9	5,1	**5,5**	6,0 - 6,5
Средневзвешенная ставка аренды, руб/кв. м/год**	28 849	31 162	**30 233**	32 000
Класс А и Prime	35 210	40 444	**39 219**	40 000
Класс В+/-	24 751	26 805	**24 184**	25 500

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 полугодие 2026 г.» https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277

По итогам I полугодия 2026 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 7,6% (+3,1 п.п. г/г). Стремительный роста индикатора обусловлен, во-первых, выходом на рынок крупного проекта Moscow Towers с суммарной офисной площадью 170 тыс. кв. м, что привело к резкому росту показателя в классе А до 10,5% (х2 год к году). Во-вторых, на фоне высокой девелоперской активности в последние годы на вторичный рынок начали выходить большие объемы лотов от розничных инвесторов, которые приобрели офисные блоки и этажи не для собственного пользования. Доля свободных площадей в объектах, введенных в 2025–2026 годах составляет 36%, или 290 тыс. кв. м, что привело к росту индикатора в целом по Москве на 1,3 п.п. На фоне общего замедления темпов роста экономики и охлаждения деловой активности уровень вакантности в целом по Москве продолжит расти. Ожидается, что к концу 2026 года общий индикатор может составить 8,5%.



Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 2 квартал 2026 г.», IBC Real Estate, https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/



Источник информации: Офисный рынок Москвы, 1 полугодие. 2026 https://core-xp.ru/upload/iblock/ee4/e6ollz9ypkj0bx27szv1bhejd32glanv.pdf

11. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

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

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

Спрос

Общий объем сделок аренды (включая новую аренду, расширения и сделки в гибких офисах) составил 126 тыс. м2. Средний размер сделки аренды в рассматриваемом периоде составил 1 453 м2, что выше показателя I пол. 2025 г. на 361 м2. Причиной роста показателя в годовом выражении стало снижение количества сделок аренды в целом при увеличении доли крупных сделок: в I пол. 2026 г. доля сделок более 2 тыс. м2 составила 23%, в то время как в I пол. 2025 г. – 14%. В I пол. 2026 г. значительную долю спроса на аренду офисных помещений составили компании банковского и финансового сектора (21%) и TMT-компании* (20%), на третьем месте – компании производственного сектора (8%). За I пол. 2026 г. совокупная площадь сделок продления* составила 63,6 тыс. м2 или 32% от совокупного объема

арендной активности на рынке. Данный показатель превысил результат аналогичного периода предыдущего года на 20 п. п. или на 28,4 тыс. м2.

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2026 г.», NF GROUP, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva



Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 полугодие 2026 г.» https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277

По итогам первого полугодия 2026 года российская экономика демонстрирует признаки стабилизации после периода замедления в конце 2025 и начале текущего года. По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам января–мая составил 0,2% г/г. Ключевой особенностью текущего этапа становится выраженная неоднородность развития отдельных отраслей. Основным драйвером экономики остается внутренний потребительский спрос. За первые пять месяцев 2026 года оборот розничной торговли вырос на 5,0% г/г, общественного питания — на 6,5%. Поддержку потребительскому спросу продолжают оказывать рост доходов населения, сохраняющийся низкий уровень безработицы и рекордный объем средств на банковских депозитах. При этом рынок труда постепенно становится менее напряженным, а темпы роста заработных плат замедляются по сравнению с предыдущими годами. В то же время индекс промышленного производства по итогам января–мая вырос лишь на 0,4%, а обрабатывающая промышленность — на 0,3%, что фактически свидетельствует о стагнации в значительной части производственного сектора.

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 2 квартал 2026 г.», IBC Real Estate, https://ibcrealestate.ru/research/2026-q2-ofisnaya-nedvizhimost/

541 тыс. м² составил объем новых сделок аренды и купли-продажи в 1П 2026 года.

-19% г/г

- Объем сделок **аренды** составил 343 тыс. м² (-21% г/г). При этом 87% пришлось на офисы с готовой отделкой. Более половины арендных сделок (53%) заключено с помещениями площадью до 300 м².
- Объем сделок **купли-продажи** составил 198 тыс. м² (-15% г/г). Порядка 79% покупок пришлось на строящиеся офисы и проекты, а наиболее востребованным форматом стали помещения площадью до 100 м² (47% сделок).

96 тыс. м² составил объем чистого поглощения* офисов в 1П 2026 г. против -71 тыс. м² в аналогичном периоде 2025 г.

- Несмотря на высокий объем ввода, прирост чистого поглощения оказался ограниченным. Завершенное в 1П 2026 г. строительство было реализовано преимущественно продажей блоками/этажами, а также состояло из уже предварительно занятых собственниками BTS-объектов.
- Однако, ввод крупных BTS-объектов был компенсирован выходом вакантных площадей в БЦ Moscow Towers (263 тыс. м2). Кроме того, около 60% известных арендных сделок пришлось на релокацию арендаторов, что также ограничило прирост фактически занятых площадей.

Источник информации: Офисный рынок Москвы, 1 полугодие. 2026
https://core-xp.ru/upload/iblock/ee4/e6ollz9ypkj0bx27szv1bhejd32glanv.pdf

Гибкие офисы

На конец I пол. 2026 г. доля вакантных рабочих мест* гибких офисов составила 20,2%, увеличившись с конца 2025 г. на 7,2 п. п., в силу открытия новых площадок и освобождения части площадей в готовых объектах. Количество вакантных рабочих мест на конец июня 2026 г. составило 10,9 тыс. шт. Средняя ставка аренды рабочего места (в открытых локациях) снизилась на 3,5% с конца 2025 г. и составила 57 008 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо). При этом средняя запрашиваемая ставка аренды на рабочие места в готовящихся к открытию объектах на конец I пол. 2026 г. составила 66 114 руб./рабочее место/мес. (включая НДС, если применимо), на 16% выше ставки в действующих площадка.

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



* Учитываются предлагаемые на конец I пол. 2026 г. рабочие места сетевых пространств без учета формата БТС (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей.
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2026 г.», NF GROUP,
https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva

Коммерческие условия

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в обоих классах продолжили рост: с начала года в классе А показатель вырос на 8,4% до 35 571 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 7,4% до 26 569 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС) **.

Тенденция роста средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды продолжилась и в премиальных офисах: по итогам I пол. 2026 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 78 490 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС), увеличившись на 9,4% с конца 2025 г. Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора аренды офиса составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен или на уровне 10%.





Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2026 г.», NF GROUP, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva

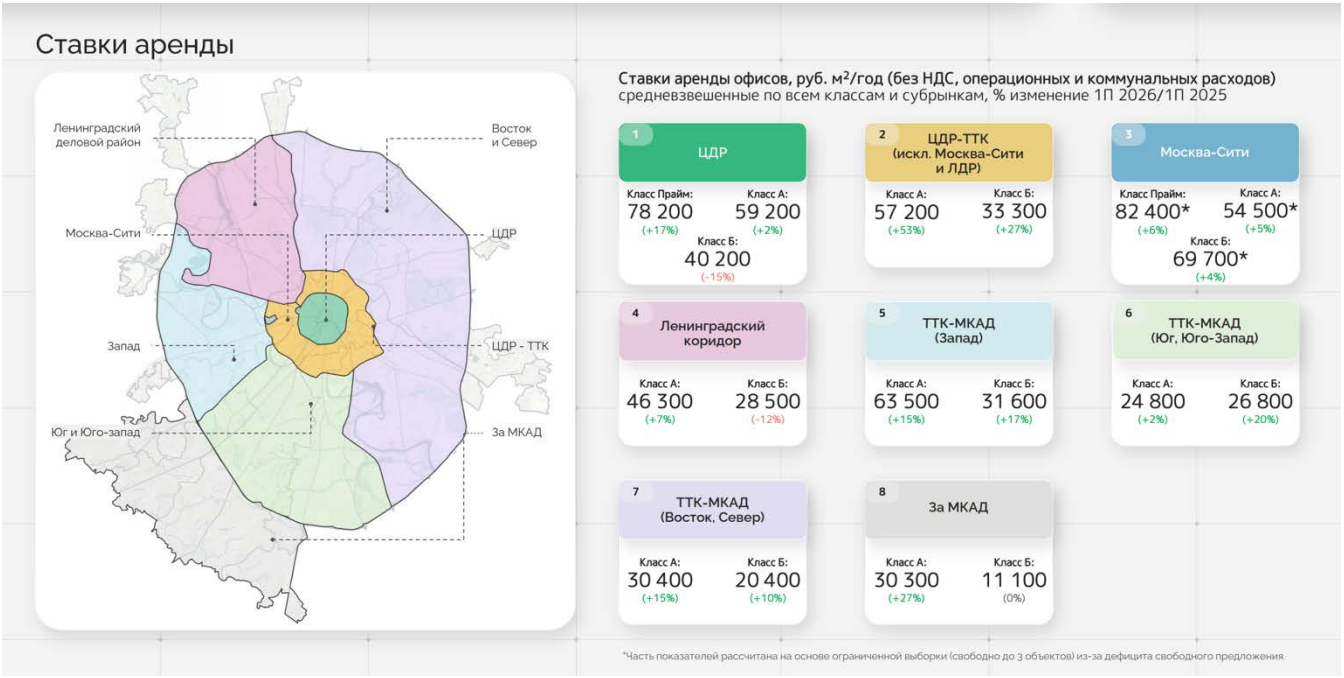
Собственники начинают адаптироваться к текущим условиям рынка.

В соответствии с нашими прогнозами, ставки демонстрируют рост только в центральных локациях и в отдельных качественных объектах. За пределами деловых районов, напротив, фиксируется снижение, в особенности по классу В-: -19%. Средняя ставка аренды по итогам полугодия составила 30,2 тыс. руб./кв.м/год по всему рынку, что на 5% ниже показателя прошлого квартала внутри МКАД.

Одновременно на рынок выходит предложение по ценам ниже среднерыночных и увеличивается количество блоков в состоянии shell&core. Так, доля офисов с отделкой в общем объёме составляет 66%, однако в классах А и Prime ситуация зеркальная – 57% площадей экспонируется без отделки. Доля «бетона» продолжит расти: этому способствует как ввод новых объектов, так и активность частных инвесторов, приобретающих офисы в основном в формате shell&core.



Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 полугодие 2026 г.» https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277



Источник информации: Офисный рынок Москвы, 1 полугодие 2026 https://core-xp.ru/upload/iblock/ee4/e6ollz9ypkj0bx27szv1bhejd32glanv.pdf

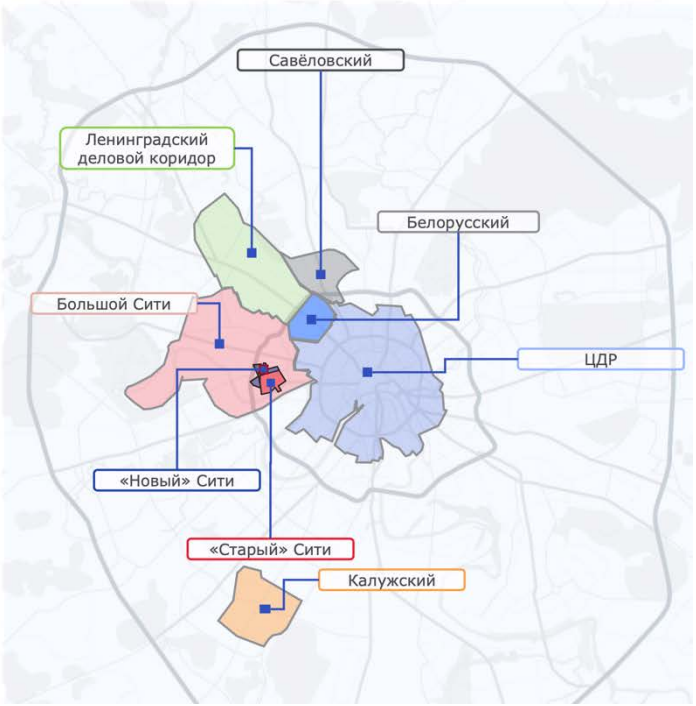
Цены продажи

Индикаторы по ключевым деловым районам

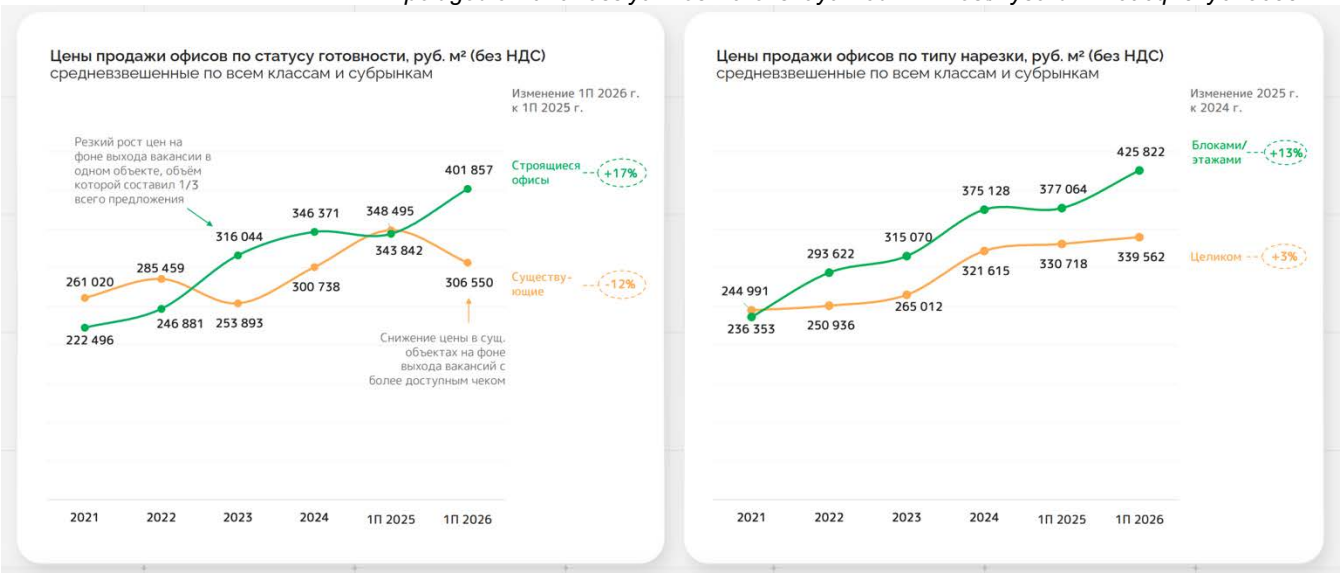
	Ставки аренды	Цены продаж на первичном рынке	Вакантность
Белорусский	79 300	711 000	4,1%
Новый Сити (Москва-Сити)	73 000	793 000	17,2%
Старый Сити (Москва-Сити)	71 000	875 000	1,6%
Большой Сити	43 600	479 000	2,4%
Центральный деловой район	37 800	646 000	3,9%
Ленинградский деловой коридор	34 400	577 000	2,7%
Савёловский	25 800	498 000	9,0%
Калужский	24 200	455 000	6,0%
	руб/кв.м/год	руб/кв. м	

Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ). Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в введенных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду. Цены продажи указаны с НДС.

11 | nikoliers.ru



Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 полугодие 2026 г.» https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277



Источник информации: Офисный рынок Москвы, 1 полугодие 2026 https://core-xp.ru/upload/iblock/ee4/e6ollz9ypkj0bx27szv1bhejd32glanv.pdf

Прогноз

В 2026 г. ввод новых объектов может составить около 1 млн м2, из которых 83% станут проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне ТТК−МКАД (67% по количеству проектов). Значительная доля новых объектов будет Прогноз представлять собой проекты на продажу (62%), 15% нового ввода - в аренду, проекты БТС составят 23% от годового ввода. При этом 25% от изначально заявленного объема может быть перенесено на 2027 г. Вакантность на рынке аренды офисов продолжит расти, изменение показателя будет зависеть от фактического выхода на спекулятивный рынок новых площадей и стратегии вывода площадей от инвесторов во вторичное предложение. Рост запрашиваемых ставок аренды замедлится, в отдельных районах возможно снижение показателей.

Источник информации: «Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2026 г.», NF GROUP, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva

Прогнозы офисного рынка. Тенденции

Сохраняется тренд увеличения предложения офисных площадей на продажу

Что это значит?

В первом полугодии 2026 года объем строящихся офисных площадей, выставленных на продажу блоками и целиком, достиг более **1 млн кв. м**

Это обусловлено увеличением количества игроков рынка: за 6 месяцев 2026 года порядка 20 новых проектов стартовали в продажах – на **43%** больше, чем в первом полугодии 2025-го

Более половины анонсированного девелоперами ввода до 2030 года приходится на офисы «внарезку»

Что это значит?

Согласно нашим данным, **68%** (или 3,6 млн кв. м) от объема анонсированного строительства на 2026–2030 годы приходится на бизнес-центры с продажей офисов блоками и мелкой нарезкой (с учетом уже введенных объектов).

Из этого объема 60-70% (около 2,7 млн кв. м) может оказаться в руках частных инвесторов с последующим выходом на рынок аренды

Источник информации: «Офисная недвижимость Москвы, 1 полугодие 2026 г.» https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277

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

Таблица 7.3.1.

Уровень вакансии офисных объектов г. Москвы

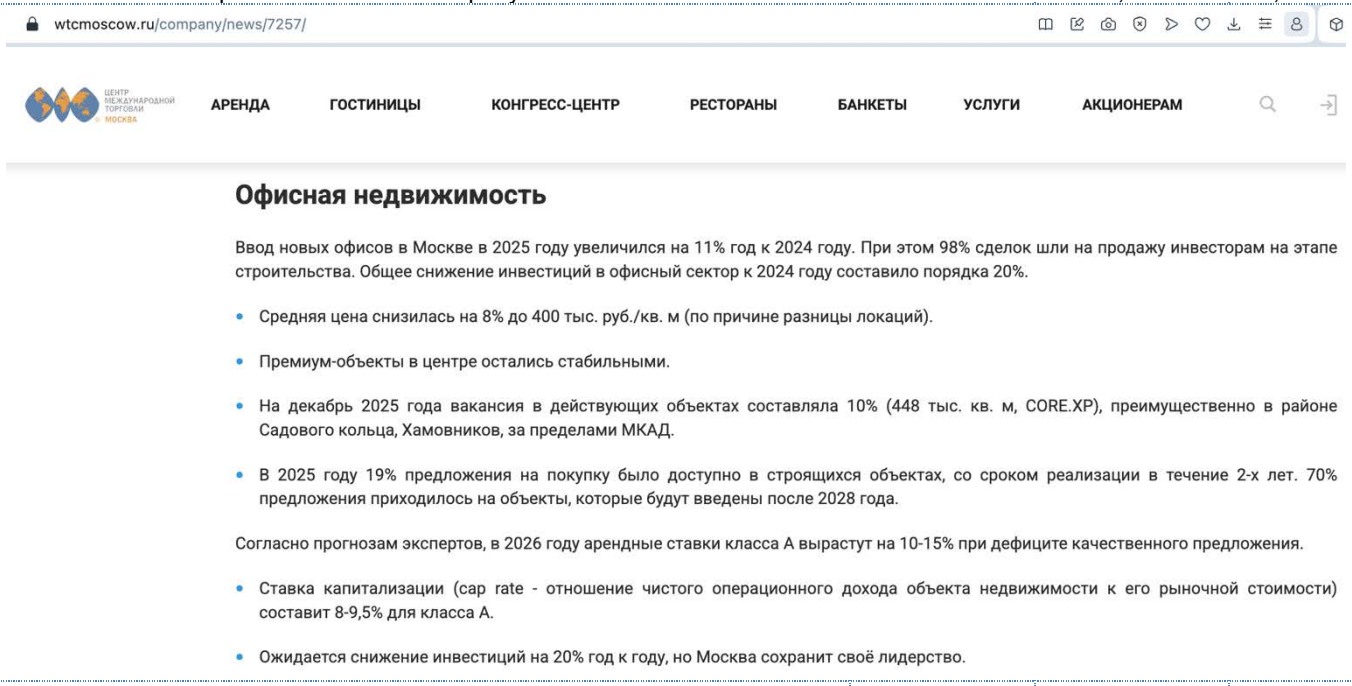
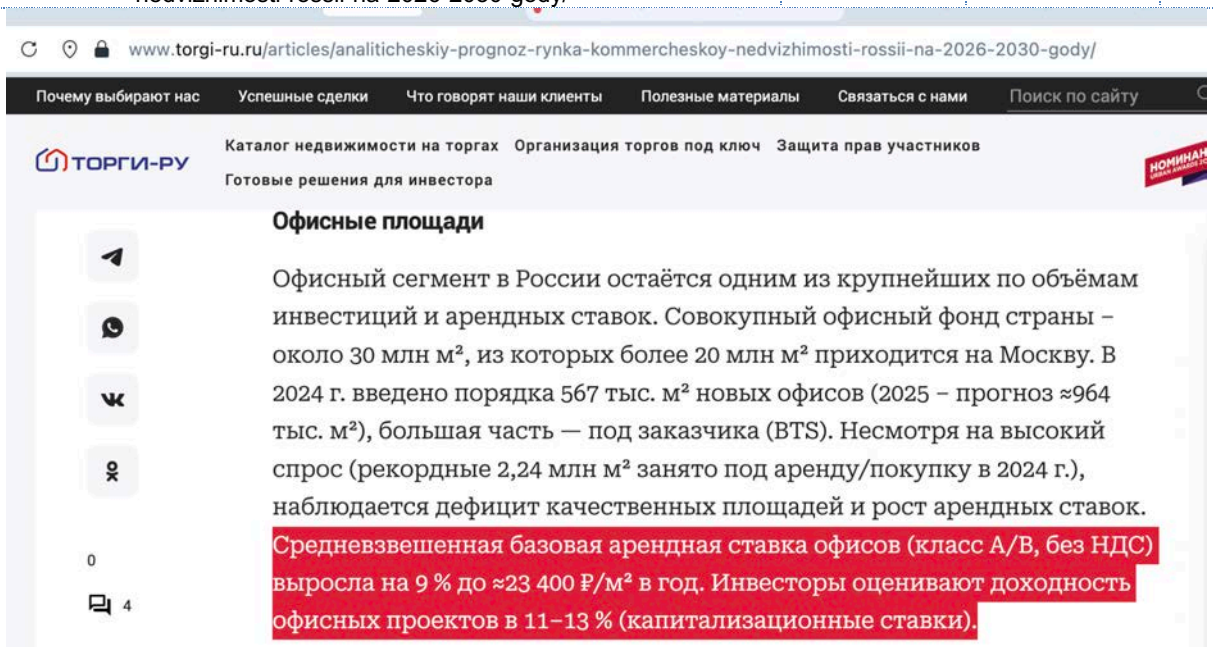
Источник информации	Компания, проводившая исследование	Ссылка на исследование	Доля свободных площадей офисного назначения класса А, %
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	NF GROUP	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva	12,6%
	Nikoliers	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277	7,20%
	Консалтинговая компания IBC Real Estate	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0c6/zhocdxagkpy5txri8he2wg3azo1c0n6s/IBC-Real-Estate-OFFICE-Q2-2026.pdf	10,50%
	CORE.XP	https://core-xp.ru/upload/iblock/ee4/e6ollz9ypkj0bx27szv1bhejd32glanv.pdf	11,20%
	АБН	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 г.	14,10%
Среднее значение			**11,10%**

Ставка капитализации

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

Таблица 7.3.2.

Ставка капитализации офисных объектов г. Москвы

Источник информации	Ставка капитализации, %		
	Минимальная	Максимальная	Средняя
https://wtcmoscow.ru/company/news/7257/	8%	9,5%	8,75%
			
https://www.torgi-ru.ru/articles/analiticheskiy-prognoz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-na-2026-2030-gody/	11%	13%	12%
			
«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 г.	9,15%	12,33%	10,18%

<table>
<tr><th rowspan="2">Источник информации</th><th colspan="3">Ставка капитализации, %</th></tr>
<tr><th>Минимальная</th><th>Максимальная</th><th>Средняя</th></tr>
<tr><td>
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)
а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД
<table>
<tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr>
<tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr>
<tr><td>Коэффициент капитализации офисных объектов класса “А”</td><td>10,18</td><td>9,15</td><td>12,33</td></tr>
<tr><td>Коэффициент капитализации офисных объектов класса “В”</td><td>10,78</td><td>9,61</td><td>12,42</td></tr>
<tr><td>Коэффициент капитализации офисных объектов класса “С”</td><td>11,85</td><td>10,43</td><td>13,89</td></tr>
<tr><td>Коэффициент капитализации офисных особняков</td><td>11,10</td><td>10,06</td><td>13,32</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>https://cre.ru/news/105896?ysclid=mvc90sie7l588669261</td><td>11,0%</td><td>12,0%</td><td>11,5%</td></tr>
<tr><td>
Показатели выросли за последние пять лет в сегментах офисной, складской и торговой недвижимости.

Ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости Московского региона по итогам I полугодия 2026 года составили от 9,5 до 13,5% в зависимости от сектора, говорится в исследовании NF GROUP.

Для торговых объектов этот показатель достиг 12–13,5%, для складов — 11,5–12,5%, для офисов — 11–12%, для гостиниц — 9,5–10,5%. По сравнению с 2022 годом отслеживается динамика в трех сегментах. Пять лет назад показатель для торговой недвижимости составлял 11,5%, для складской — 11,25%, для офисной — 10%. В гостиничном секторе данные приводятся с 2024 года, когда диапазон ставок составлял 9,5–10,5%.
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>https://freedome-realty.ru/blog/investitsii-v-nedvizhimost/bc-klassa-a-vs-b-plyus-dokhodnost-riski/?ysclid=mor30p87d2735839741#finansovye-pokazateli-2025-sravnivaem-chestno</td><td>9%</td><td>11%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Класс А</th><th>Класс В+</th></tr>
<tr><td>Арендная доходность (net)</td><td>8–10% годовых</td><td>10–14% годовых</td></tr>
<tr><td>Ставка капитализации (Cap Rate)</td><td>9–11%</td><td>10–13%</td></tr>
<tr><td>Срок окупаемости</td><td>10–15 лет</td><td>8–12 лет</td></tr>
<tr><td>Рост стоимости актива (2025)</td><td>+15–23%</td><td>+8–12%</td></tr>
<tr><td>Порог входа (Москва)</td><td>от 50–60 млн руб.</td><td>от 20–35 млн руб.</td></tr>
<tr><td>Ежегодная индексация аренды</td><td>5–10%</td><td>5–8%</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/943/ulcvj2zegj3wnyrsnbmwh3a2j47dgq3n/IBC-Real-Estate_Q2-2026_Investitsii-v-nedvizhimost.pdf</td><td>11%</td><td>12,5%</td><td>11,75%</td></tr>
<tr><td>
Ставки капитализации
<table>
<tr><th></th><th>Москва</th><th>Санкт-Петербург</th></tr>
<tr><td>Офисная недвижимость</td><td>11,0 – 12,5 %</td><td>11,25 – 12,75 %</td></tr>
<tr><td>Торговая недвижимость</td><td>11,5 – 13,0 %</td><td>12,0 – 13,5 %</td></tr>
<tr><td>Складская недвижимость</td><td>11,25 – 12,75 %</td><td>11,5 – 13,0 %</td></tr>
<tr><td>Гостиничная недвижимость</td><td>10,75 – 12,25 %</td><td>11,0 – 12,5 %</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС
АФОС Справочник: оценка и экспертиза</td><td>7%</td><td>13%</td><td>10,00%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">Источник информации</th><th colspan="3">Ставка капитализации, %</th></tr>
<tr><th>Минимальная</th><th>Максимальная</th><th>Средняя</th></tr>
<tr><td>Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости
https://cepes-invest.com/handbook/evaluation-comev-25</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости
<table>
<tr><th rowspan="2">Тип недвижимости</th><th colspan="3">Корректировка (в долях)</th></tr>
<tr><th>Min</th><th>Max</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>Офисные</td><td>0.070</td><td>0.130</td><td>0.100</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Среднее значение:</td><td>-</td><td>-</td><td>10,60%</td></tr>
</table>

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

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

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

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

1. Условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным: рассрочка платежей и пр.);
2. Условия оплаты;
3. Время продажи;
4. Правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
5. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
6. Соответствие сегмента рынка оцениваемому объекту,
7. Сопоставимое территориальное местоположение;
8. Физические характеристики (площадь, состояние отделки, этаж и т.д.);
9. Оценщик руководствуется фактором, что коэффициент вариации по стоимости 1 кв. м объекта недвижимости, после внесения всех корректировок, не более 33%.
10. Количество и размер вносимых корректировок минимально из всех вариантов расчетов по выбранным аналогам.
11. Полученная рыночная стоимость, попадает в диапазон стоимости, сложившийся на рынке на дату оценки.

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

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

Таблица 7.4.1.

Предложения по продаже бизнес-центров в ближайшем окружении объекта оценки

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги					
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер здания	часть 77:01:0004037:1022	77:01:0004017:3133	77:01:0004037:1018	77:07:0013007:1194	77:01:0004002:1131	77:01:0006007:4507
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровый номер зем.участка	77:01:0004037:37	77:01:0004017:63	77:01:0004037:39	77:07:0013007:21398	77:01:0004002:5517	Часть 77:01:0006007:1003
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В
Адрес (месторасположение объекта)	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с43	Москва, улица Удальцова, 1А	г. Москва, пл. Суворовская, д. 1/52 к.	Москва, улица Мытная, 40к5
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЗАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)
Площадь общая, кв. м	14 484,40	13 962,80	13 846,00	11 272,30	10 009,3	17 807,90
Тип объекта	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость всего объекта, руб. с НДС	5 197 200 000,00	4 294 967 295,00	5 067 636 000,00	3 500 000 000,00	3 965 000 000	4 612 712 501
Стоимость, руб./кв. м с НДС	358 814,00	307 601,00	366 000,00	310 496,00	396 132	259 067
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/334845419/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_13963_m_8123238082?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZEd0WHVTUkI0b2czam5XIjt9Zk80Wj8AAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/334845720/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_11273_m_8123181055?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5RkV1b0Q5dFZHSXh3MmtUIjt94c5eiT8AAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/305361511/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332035998/

Источник: анализ Оценщика

Выводы:

- Средняя удельная стоимость предложения объектов офисного назначения составляет 333 018 руб./кв.м с НДС;
- Анализ фактических данных показывает, что стоимость предложения 1 кв. м сопоставимых объектов недвижимости находится в диапазоне от 259 067 руб. до 396 132 руб с НДС.

Таблица 7.4.2.

Предложения по аренде офисной недвижимости в ближайшем окружении объекта оценки

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги						
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Адрес (месторасположение объекта)	Москва, Новинский бул., 31	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, пер. Капранова, 3С2	Москва, Малая Грузинская ул., 3	Москва, Звенигородское ш., 13с42	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 61С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Столярный пер., 3к2
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)
Площадь общая, кв. м	1 137,00	432,60	332,50	484,00	475,63	350,00	639,00
Тип и класс здания в котором размещается объект	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж/этажность	5 этаж	6 этаж	7 этаж	10 этаж	5 этаж	2 этаж	5 этаж
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Запрашиваемая арендная ставка,	66 000,00	60 000,00	59 909,77	48 000,00	44 999,99	43 000,00	76 760,00

Наименование характеристики / поправки	Объекты-аналоги						
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
руб.мес. (с НДС)							
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	54 098,36	49 180,33	49 106,37	39 344,26	36 885,24	35 246,90	62 918,03
Состав арендной ставки	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда с учетом коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, не включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, не включены эксплуатационные расходы
Источник информации	https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/	https://www.cian.ru/rent/commercial/334389014/	https://www.cian.ru/rent/commercial/332656455/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_484_m2_pryamaya_arenda_8350278556?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/334998273/	https://www.cian.ru/rent/commercial/284676256/	https://www.cian.ru/rent/commercial/334365108/

Источник: анализ Оценщика

Выводы:

• Ставки аренды офисных помещений/зданий находятся в диапазоне от 43 000 руб./кв.м./год до 76 760 руб./кв.м./год с НДС или от 35 246,90 руб./кв.м./год до 62 918,03 руб./кв.м./год без НДС.

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение офисной недвижимости

Таблица 7.5.1.

Значения диапазонов ценообразующих факторов для офисной недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Обеспеченность земельным участком	Наличие земельного участка и права на него	Данный фактор учитывает две составляющие: • Наличие земельного участка – встроенное помещение или отдельно стоящее здание; • Права на земельный участок – собственность, аренда долгосрочная/краткосрочная. Для расчета применяются данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. 3. Тип объекта 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 18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости НАИМЕНОВАНИЕ / СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ / ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) ОТ / ДО Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД: 1,04 / 1,02 / 1,06 Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД: 1,10 / 1,05 / 1,15
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. Для оценки, как правило, подбираются актуальные предложения.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных Учет данного фактора производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,94	7,11	14,53
Офисные объекты класса "В"	10,76	7,02	13,59
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,22	9,31	17,26
Офисные особняки	11,94	6,86	17,87

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,75	7,26	15,91
Офисные объекты класса "В"	11,21	7,74	16,49
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,16	8,92	19,25
Офисные особняки	12,57	7,20	17,36

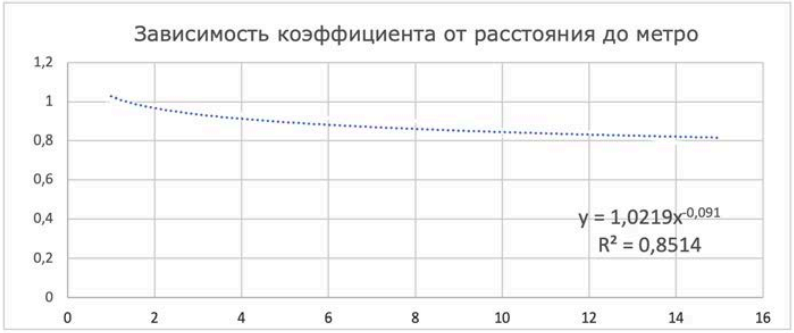
Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет:

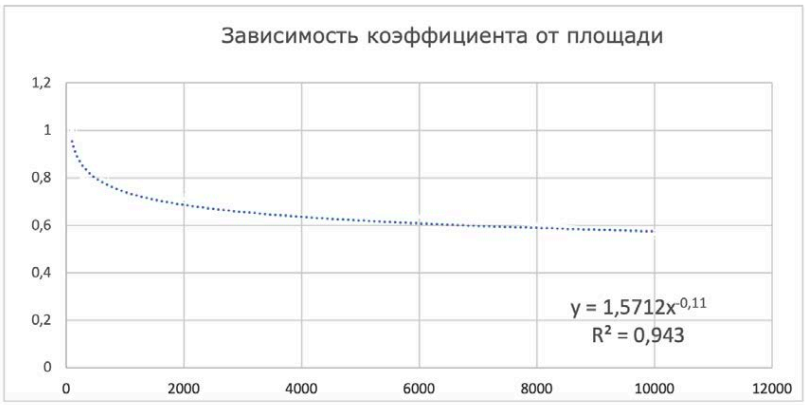
- при продаже – -10,94%;
- при сдаче в аренду – -10,75%.

Местоположение объекта	Адрес расположения	Месторасположение – интегральная характеристика, включающая в себя: • Расположение относительно территориально-ценовых зон; • Расположение относительно метро. **Для низкого класса** **Расположение относительно территориально-ценовых зон.** Учет данного фактора производится на основании данных издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,80	0,74	0,76	0,73	0,71	0,88	0,86	0,89
	продажа	0,83	0,70	0,74	0,73	0,71	0,85	0,85	0,89
Торговые	аренда	0,88	0,82	0,75	0,75	0,76	0,91	0,93	0,90
	продажа	0,84	0,75	0,73	0,71	0,74	0,90	0,89	0,85
Производственно-складские	аренда	0,87	0,92	0,84	0,85	0,81	0,86	0,90	0,93
	продажа	0,88	0,83	0,81	0,82	0,83	0,88	-	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69
	продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73
Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67
	продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66
Производственно-складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81
	продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-

Расположение относительно метро. Стоимость коммерческих объектов, а также ставок аренды зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (арендная ставка). Учет данного фактора производится на основании данных издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:



<table>
<tr><th colspan="2">Элементы сравнения</th><th>Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Зависимость от расположения относительно красной линии для офисных объектов не выявлена.</td></tr>
<tr><td>Вид использования и (или) зонирование</td><td>Тип объекта / Наиболее эффективное использование / Класс объекта</td><td>Наиболее эффективное использование / класс объекта существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования, к примеру, торговые помещения имеют самую высокую доходность, офисные помещения меньшую доходность, соответственно производственные и складские помещения обладают еще более низкой доходностью. Чем выше доходность объекта недвижимости, тем выше его рыночная стоимость.
Тип объекта
Корректировка отражает Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены – отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).
3. Тип объекта
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях</td><td>1,05</td><td>0,98</td><td>1,13</td></tr></table>
Класс
Учет данного фактора производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г.
2. Класс объекта
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса "В"</td><td>1,11</td><td>1,05</td><td>1,16</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Физические характеристики</td><td>Площадь</td><td>При продаже объекта с увеличением площади недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) как правило уменьшается. При возможности сдачи в аренду отдельными блоками масштаб (площадь) объекта не влияет на его ставку аренды.
Исследования зависимости площади помещений на цену предложения/арендную ставку приведены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г.
Данные представлены ниже:
Зависимость удельной цены от площади объектов офисного назначения


Рассматриваемую зависимость для купли-продажи описывает следующее уравнение:
$y = 1{,}5712x^{-0{,}11}$</td></tr>
</table>

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)

Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

Кп = (СОО/СОА-1) ×100% где:

КП – размер корректировки на площадь (поправка на масштаб);
СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для Объекта оценки;
СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Зависимость удельной арендной ставки от площади объектов офисного назначения

б) Арендная ставка

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

Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки

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

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

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенном в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,08	1,38

Отделка

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

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15

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

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

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

<table>
<tr><th>Элементы сравнения</th><th></th><th>Влияние фактора на стоимость объекта (офисные особняки)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)
Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету принят цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:
местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).
Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)
Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:
<table>
<tr><th>№</th><th>Характеристика отделки</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>2</td><td>С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)</td><td>1,09</td><td>1,18</td><td>1,15</td></tr>
<tr><td>3</td><td>С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)</td><td>1,18</td><td>1,25</td><td>1,21</td></tr>
<tr><td>4</td><td>С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)</td><td>1,22</td><td>1,35</td><td>1,30</td></tr>
<tr><td>5</td><td>С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей</td><td>1,07</td><td>1,16</td><td>1,10</td></tr>
</table>
Примечание:
</td></tr>
<tr><td></td><td>Этаж</td><td>
Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены ниже:
7. Этаж расположения
<table>
<tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr>
<tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале</td><td>1,16</td><td>1,09</td><td>1,23</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже</td><td>1,07</td><td>1,05</td><td>1,09</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Наличие парковки</td><td>Парковка подземная/ наземная</td><td>
Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены ниже:
19. Наличие парковки
<table>
<tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr>
<tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*</td><td>1,10</td><td>1,05</td><td>1,15</td></tr>
</table>
* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента
б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади
<table>
<tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th></tr>
<tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)</td><td>1,72</td><td>1,30</td><td>2,14</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга</td><td>2,08</td><td>1,56</td><td>2,61</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Экономические характеристики</td><td>Экономические характеристики</td><td>Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий</td></tr>
<tr><td>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</td><td>Наличие встроенной мебели, оборудования</td><td>Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения</td></tr>
<tr><td>Другие</td><td>Другие</td><td>Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий</td></tr>
</table>

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

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка объекта оценки позволил сделать следующие выводы:

1. Следует рассматривать объект оценки, относящийся к сегменту рынка недвижимости офисного назначения г. Москвы, офисные здания класса А.

2. Как показал мониторинг продаж и аренды объектов недвижимости, опубликованный в сети интернет, рынок офисных объектов достаточно развит. Были выявлены предложения по продаже и аренде в ближайшем окружении оцениваемого объекта.

3. Анализ фактических данных показывает, что удельная стоимость предложения зданий офисного назначения сопоставимого уровня находится в диапазоне от 259 067 руб. до 396 132 руб., а ставки аренды помещений/зданий находятся в диапазоне от 43 000 руб./кв.м./год до 76 760 руб./кв.м./год с НДС или от 35 246,90 руб./кв.м./год до 62 918,03 руб./кв.м./год без НДС.

4. Степень вакантности для офисных объектов класса А составляет 11,1%.

6. Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости составляет в среднем 10,6%.

7. Основные ценообразующие факторы для аналогичных объектов: месторасположение, тип объекта, площадь, физическое состояние и состояние отделки, наличие дополнительных элементов.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

Таблица 8.1.1

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки (коммерческая недвижимость)

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

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

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

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

8.3.2 Сравнительный подход

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Сравнительный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости.

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

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

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

8.3.3 Доходный подход

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

где V_{PC}- рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
K- количество аналогов
V_{Pci}- рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене *i-го* объекта-аналога;
α_i- вклад *i*-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.1.1

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Наличие НДС в цене предложения

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

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

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

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

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

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

упрощенной системе налогообложения (УСН) или иметь статус физического лица.

В связи с вышеизложенным, расчеты справедливой стоимости в рамках настоящего отчета также проводятся без учета системы налогообложения продавцов.

9.1.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объектов.

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

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Все объекты – аналоги имеют сопоставимое назначение и основные характеристики.
- У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права.
- Все объекты – площадь объектов-аналогов от 10 000 кв.м.
- Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.
- Исключены объекты с минимальными и максимальными стоимостями ценового диапазона.

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

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

Ниже представлены соответствующие расчеты.

Таблица 9.1.2

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

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Кадастровый номер здания	77:01:0004038:3133	часть 77:01:0004037:1022	77:01:0004017:3133	77:01:0004037:1018	77:07:0013007:1194
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кадастровый номер зем.участка	77:01:0004038:6	77:01:0004037:37	77:01:0004017:63	77:01:0004037:39	77:07:0013007:21398
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с43	Москва, Улица Удальцова, 1А
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЗАО)
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Тверской	Пресненский	Проспект Вернадского
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-ЧТК
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Белорусская	Улица 1905 года	Новаторская
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком до метро)	950 м (10 мин. пешком)	110 м (1 мин. пешком)	870 м (9 мин. пешком)	90 м (1 мин. пешком)
	9	10	1	9	1
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь общая, кв. м	33 368,00	14 484,4	13 962,80	13 846,00	11 272,30
в том числе:					
подвал	11 126,80	1 682,31	1 872,08	3 194,49	2 791,20
наземный этаж	22 241,20	12 802,09	12 090,72	10 651,51	8 481,10
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание	Нежилое здание (часть)	Нежилое здание
Этаж/этажность	8-9 наземных этажей, 2	8 наземных этажей, 1 подземный	7 наземных этажей, 2	7 наземных этажей, 2	12 наземных этажей, 3

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	подземных этажа	этаж	подземных этажа	подземных этажа	подземных этажа
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Количество подземных парковочных мест	319	40 м/м + 20 м/м назем	32	90 м/м + 47 м/м назем	62 м/м + 46 м/м назем
Стоимость всего объекта, руб. (с учетом НДС)	**-**	5 197 200 000,00	4 294 967 295,00	5 067 636 000,00	3 500 000 000,00
Стоимость, руб./кв. м (с учетом НДС)	**-**	358 814,00	307 601,00	366 000,00	310 496,00
Стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	**-**	294 109,84	252 131,97	300 000,00	254 504,92
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/334845419/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_13963_m_8123238082?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZEd0WHVTUkI0b2czam5XIjt9Zk80Wj8AAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/334845720/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_11273_m_8123181055?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5RkV1b0Q5dFZHSXh3MmtUIjt94c5eiT8AAAA
Расчет стоимости объекта оценки					
Стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	294 109,84	252 131,97	300 000,00	254 504,92
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав					
Передаваемые имущественные права (на здание / зем.участок)	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право долгосрочной аренды	Право собственности / Право долгосрочной аренды
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Объект оценки и аналоги №1, №2, №3 и №4 обладают сопоставимым набором прав на здания и земельные участки. Введение корректировок не требуется.*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	294 109,84	252 131,97	300 000,00	254 504,92
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Условия финансирования объекта оценки и объектов-аналогов – типичные, корректировка не требуется.*				
Скорректированная	-	294 109,84	252 131,97	300 000,00	254 504,92

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)					
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Условия сделки с объектом оценки - рыночные. Предполагается, что на стоимости сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	294 109,84	252 131,97	300 000,00	254 504,92
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)					
Дата оценки/дата предложения	01 октября 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Корректировка на изменение цен во времени не вводится. Аналоги актуальны на дату оценки.*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	294 109,84	252 131,97	300 000,00	254 504,92
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)					
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Поправка	-	-10,94%	-10,94%	-10,94%	-10,94%
Комментарий	*Корректировка определяется на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	261 934,00	224 549,00	267 180,00	226 662,00
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта					
Функциональное назначение	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В	бизнес-центр класса А
Поправка	-	11,00%	0,00%	11,00%	0,00%

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

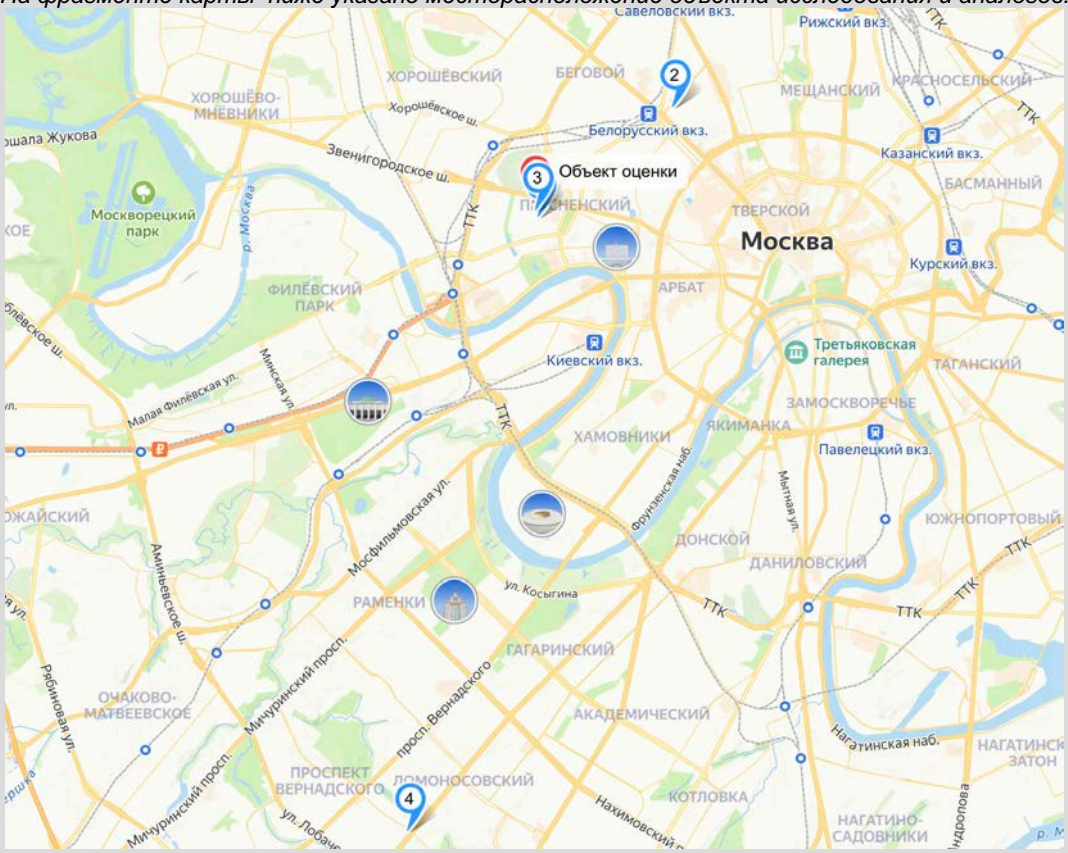
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,94	7,11	14,53
Офисные объекты класса "В"	10,76	7,02	13,59
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,22	9,31	17,26
Офисные особняки	11,94	6,86	17,87

Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет: при продаже: – 10,94%.

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Комментарий	*Объект оценки и объекты-аналоги при наличии отличия по данному элементу сравнения, требуют введения корректировки на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	290 747,00	224 549,00	296 570,00	226 662,00
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание (часть, 94% от общей площади здания)	Нежилое здание	Нежилое здание (часть, 96% от общей площади здания)	Нежилое здание
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Ввиду отсутствия отличия, корректировка не вводится*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	290 747,00	224 549,00	296 570,00	226 662,00
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с41	Москва, Лесная улица, 6	Москва, ул. 2-й Звенигородская, 13с43	Москва, Улица Удальцова, 1А
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Центральный административный округ (ЦАО)	Западный административный округ (ЗАО)
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Тверской	Пресненский	Проспект Вернадского
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-Садовое кольцо	ТТК-ЧТК
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Белорусская	Улица 1905 года	Новаторская
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком до метро)	950 м (10 мин. пешком)	110 м (1 мин. пешком)	870 м (9 мин. пешком)	90 м (1 мин. пешком)
	9	10	1	9	1
Линия расположения	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия магистральной улицы
Корректировка на месторасположение					
Коэффициент корректировки по выявленному тренду,	0,89	0,89	0,83	0,89	0,66

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса "В"	1,11	1,05	1,16

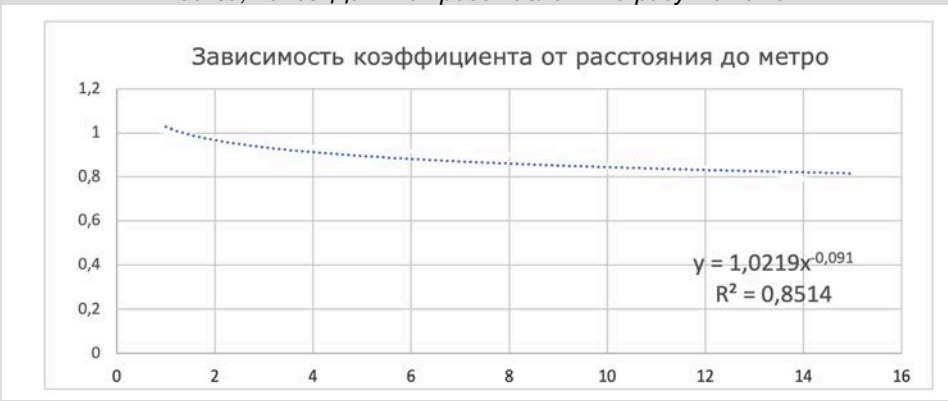
Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
коэфф.					
Поправка на район расположения	-	0,00%	7,23%	0,00%	34,85%
Комментарий	*На фрагменте карты ниже указано месторасположение объекта исследования и аналогов.*  *Корректировка определяется на основе Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г.:*					

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,80	0,74	0,76	0,73	0,71	0,88	0,86	0,89
	продажа	0,83	0,70	0,74	0,73	0,71	0,85	0,85	0,89
Торговые	аренда	0,88	0,82	0,75	0,75	0,76	0,91	0,93	0,90
	продажа	0,84	0,75	0,73	0,71	0,74	0,90	0,89	0,85
Производственно-складские	аренда	0,87	0,92	0,84	0,85	0,81	0,86	0,90	0,93
	продажа	0,88	0,83	0,81	0,82	0,83	0,88	-	-

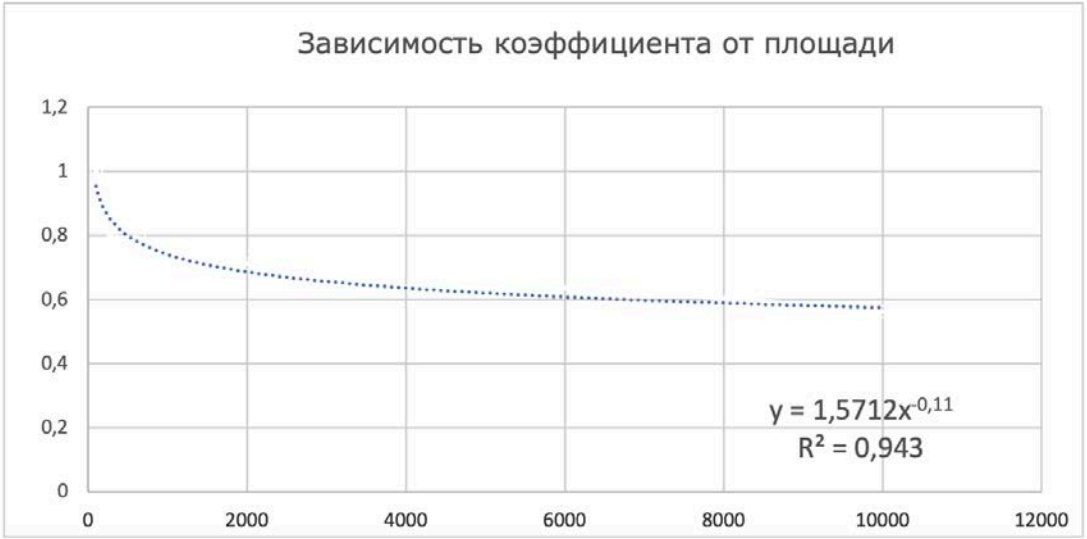
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69
	продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73
Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67
	продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66
Производственно-складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81
	продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-

Коэффициент корректировки по выявленному тренду, коэфф.	0,83670	0,82872	1,02190	0,83670	1,02190
Поправка на расположение относительно метро	-	0,96%	-18,12%	0,00%	-18,12%
Комментарий	*Корректировка определяется на основании издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:*				



Таким образом, рассматриваемую зависимость описывает следующее уравнение:

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	$y = 1{,}0219x^{-0{,}091}$ Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы: Кп = (СОО/СОА-1) ×100% где: КП – размер корректировки на удаленность от метро; СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для Объекта оценки; СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для объекта-аналога.				
Коэффициент, характеризующий расположение относительно автодорог	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на тип линии	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г., тренд зависимости от расположения относительно красной линии для бизнес-центров не выявлен. Корректировка не вводится.*				
Поправка на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,96%	-12,20%	0,00%	10,41%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	293 547,00	197 144,00	296 570,00	250 257,00
Корректировки на физические характеристики					
Корректировка на площадь					
Площадь общая, кв. м	33 368,00	14 484,40	13 962,80	13 846,00	11 272,30
Коэффициент корректировки по выявленному тренду, коэфф.	0,49965	0,54769	0,54990	0,55041	0,56300
Поправка	-	-8,77%	-9,14%	-9,22%	-11,25%
Комментарий	*Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения в издании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:*				

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
					
		Таким образом, рассматриваемую зависимость описывает следующее уравнение: $y = 1{,}5712x^{-0{,}11}$ *Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:* *Кп = (СОО/СОА-1) ×100% где:* *КП – размер корректировки на площадь (поправка на масштаб);* *СОО – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для Объекта оценки;* *СОА – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости для объекта-аналога.*			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	267 799,00	179 129,00	269 220,00	222 098,00
Корректировка на этаж/этажность					
Этаж/этажность		8-9 наземных этажей, 2 подземных этажа	8 наземных этажей, 1 подземный этаж	7 наземных этажей, 2 подземный этаж	7 наземных этажей, 2 подземный этаж	12 наземных этажей, 3 подземный этаж
Общая площадь, кв. м	-	33 368,00	14 484,40	13 962,80	13 846,00	11 272,30
в т.ч.	-	-	-	-	-	-
Подвал	0,86	11 126,80	1 682,31	1 872,08	3 194,49	2 791,20
Цоколь	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Надземные этажи	1,00	22 241,20	12 802,09	12 090,72	10 651,51	8 481,10
Мансарда	0,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Доля площади подвала к общей площади объекта	33,346%	11,615%	13,408%	23,072%	24,762%
Доля площади цоколя к общей площади объекта	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
Доля площади надземных этажей к общей площади объекта	66,654%	88,385%	86,592%	76,928%	75,238%
Доля площади мансарды к общей площади объекта	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
Итого:	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Удельный показатель коэффициента	95,401%	98,398%	98,151%	96,818%	96,585%
Поправка	-	-3,05%	-2,80%	-1,46%	-1,23%
Комментарий	*Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения в издании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены на рисунке ниже:*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	259 641,00	174 110,00	265 279,00	219 375,00
Корректировка на физическое состояние					
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом физическом (техническом) состоянии, корректировка не требуется.*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	259 641,00	174 110,00	265 279,00	219 375,00
Корректировка на состояние отделки					
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое состояние внутренней отделки, введение корректировки не требуется.*				

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09

Наименование характеристики / поправки		Объект оценки	Объекты-аналоги			
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)		-	259 641,00	174 110,00	265 279,00	219 375,00
Корректировка на наличие подземной парковки						
Количество подземных парковочных мест		319	40 м/м + 20 м/м назем	32	90 м/м + 47 м/м назем	62 м/м + 46 м/м назем
Площадь подземной части, кв.м.	0,481	11 126,80	1 682,31	1 872,08	3 194,49	2 791,20
Площадь надземной части, кв.м.	1	22 241,20	12 802,09	12 090,72	10 651,51	8 481,10
Корректировочный коэффициент		0,827	0,940	0,930	0,880	0,871
Поправка		-	-12,01%	-11,13%	-6,06%	-5,11%
Комментарий		*Объект оценки и аналоги имеют обустроенные парковочные пространства в подземных этажах. При этом площадь и количество парковочных мест отличается. Данные о площади подземных этажей приняты из открытых источников или получены после переговоров с продавцами. Учет данного ценообразующего фактора производится при помощи Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г. Данные представлены ниже:*				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)		-	228 464,00	154 737,00	249 201,00	208 155,00
Коэффициент вариации		**19,30%**				
Комментарий		*Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперт счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:*				

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т. п.)	1,72	1,30	2,14
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,08	1,56	2,61

Таком образом поправочный коэффициент для парковочного подземного этажа составит 0,481 (=1/2,08), а для надземной офисной части – 1. Корректировка определяется согласно доле каждого типа помещений в общей площади

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, *где* *σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;* *x - среднеарифметическое значение разброса значений.* *В статистике принято, что, если коэффициент вариации:* *- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,* *- от 10% до 20% - средней,* *- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,* *Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.*				
Сумма модулей корректировок по аналогам, %	-	46,73%	46,21%	38,69%	38,94%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	2,140040	2,163972	2,584873	2,567881
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	-	9,456767			
Удельный вес аналога, %	-	22,6297%	22,8828%	27,3336%	27,1539%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м (без учета НДС)	-	51 700,72	35 408,16	68 115,60	56 522,20
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	211 747,00				
Скорректированная стоимость ЕОН, руб. (без учета НДС)	**7 065 573 896,00**				

Источник: расчеты Оценщика

9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.2.1 Методология доходного подхода

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

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

В рамках доходного подхода различают:

-метод прямой капитализации дохода;

-метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ниже представлены данные по договорам аренды:

Таблица 9.2.1

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за сентябрь, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА"	12 879 298,21
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ФЦК/05 от 30.06.2025	12 879 298,21
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ"	14 771 378,93
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Г/10 от 23.03.2025г. (РСП)	149 362,02
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016г.	14 622 016,91
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕТННЕТ"	75 280,83
Договор о сотрудничестве № 160426-АВ от 23.03.2025	75 280,83
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗБАНК"	26 170,73
Договор аренды № ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017	26 170,73
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ "ИНФИНИТУМ"	168 818,17
Договор аренды № ДА/СН-И/11 от 23.03.2025	168 818,17
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТБАНК"	22 412,38
Договор аренды нежилого помещения № 29/11/2022 от 29.11.2022	22 412,38
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ВТБ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД	14 897 645,01
Договор аренды № ДА/СН-В/45 от 06.10.2025	14 579 046,12
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/1 от 24.03.2026 (РСП 1 этаж)	163 993,56
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/2 от 25.03.2026 (РСП 1 этаж)	154 605,33
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРОРА РУСКО"	1 372 868,23
Договор аренды № ДА/СН-А/07 от 16.03.2015 (подс.пом.)	22 276,97
Договор аренды № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011	1 350 591,26
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	3 529 316,10
Договор аренды № ДА/СН-А/02 от 26.02.2025	3 501 373,63
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	27 942,47
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	28 132 019,53
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	28 132 019,53
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЗЕН ХЕЛСКЕА РУС"	536 800,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/23 от 01.10.2024	536 800,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗ ТЕЛЕКОМ"	6 100,00
Соглашение о сотрудничестве № СТ-107/2025 от 18.12.2025	6 100,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СК-СА"	20 383 508,61
Договор аренды № ДА/СК-СА от 01.09.2026	20 383 508,61
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОРАНЖ БИЗНЕС СЕРВИСЕЗ"	173 413,09
Партнерский договор № 39198 от 01.06.2026	173 413,09
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	2 000 959,25
Договор аренды № ДА/СН-Р/04 от 29.04.2021	1 984 685,76
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	16 273,49
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	3 545 212,13
Договор № ДДА-УК ПИИ/СК-1 аренды нежилых помещений от 12.08.2026	94 855,00
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/31 от 01.09.2025 (серверная НПФ ГФ ПН)	101 186,80
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/43 от 17.09.2025 (банкомат ВТБ)	270 840,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/30 от 08.08.2025 (юр.адрес)	2 023 736,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/33 от 12.08.2025 (гараж)	416 029,69
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	97 600,00
Договор аренды парковочных мест № ДА/СН-СК/54 от 01.11.2025 (парковка А1)	494 100,00
Договор аренды побсобного помещения № ДА/СН-СК/29 от 01.09.2025 (НПФ ГФ ПН)	46 864,64
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	73 117,18
Договор № MS0998 от 02.02.2016	73 117,18
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИЛИПС"	13 351 743,62
Договор аренды № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011	13 351 743,62
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ"	75 710,04
Договор аренды № 105560912 от 01.09.2012	75 710,04
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ"	73 215,51
Договор № D 120122012 от 19.11.2012г. Аренды нежилого помещения и	73 215,51

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Арендная плата за сентябрь, в рублях с НДС (22%), с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
пользования конструктивными элементами здания	
ВСЕГО за сентябрь 2026	**116 094 987,55**

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 9.2.2

АРЕНДАТОРЫ, № ДОГОВОРОВ	Сумма возмещений за сентябрь, в рублях без НДС (22%)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	2 783,14
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	2 783,14
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	1 270,76
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	1 270,76
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	22 909,44
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	22 909,44
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	11 758,99
Договор № MS0998 от 02.02.2016	11 758,99
Штрафы	**3 000,00**
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	3 000,00
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	3 000,00
ВСЕГО за сентябрь 2026	**41 722,33**

Источник информации: данные Заказчика

Итого суммарные поступления за аренду офисных помещений и паркинга за сентябрь составляют 116 094 987,55 + 50 901,24[5] = 116 145 888,79 руб. с НДС.

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

Доходность бизнес-центра зависит от его размеров и расположения.

Составляющие дохода:

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

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

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

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

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

Далее проведен расчет усредненной годовой арендной ставки для офисных помещений.

Таблица 9.2.3

Показатель	Значение для арендопригодной площади
Доходы в месяц, руб. с НДС	116 145 888,79
Доходы в месяц, приходящиеся на офисные помещения, руб. с НДС	104 531 299,91 (116 145 888,79 x 0,9)
Площадь офисных помещений (надземная площадь), кв.м	22 241,20
Доходы в месяц на 1 кв.м офисных помещений, руб. с НДС	4 699,89 (104 531 299,91 / 22 241,20)
Усредненная арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	**56 398,74**

[5] 41 722,33 x 1,22

Показатель	Значение для арендопригодной площади
Усредненная арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	**46 228,47**

Источник информации: данные Заказчика; расчеты Оценщика

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

9.2.2 Определение ставок арендной платы

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

Аналогичными считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

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

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

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

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

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

Ставки аренды

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

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

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

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

б) Арендная ставка

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Все объекты – аналоги имеют сопоставимое назначение и основные характеристики.
- У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права.
- Все объекты – площадь объектов-аналогов от 300 кв.м.
- Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.
- Исключены объекты с минимальными и максимальными стоимостями ценового диапазона.

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

Таблица 9.2.4

Расчет арендной ставки объекта недвижимости офисного назначения

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	01 октября 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, Новинский бул., 31	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, пер. Капранова, 3С2	Москва, Малая Грузинская ул., 3	Москва, Звенигородское ш., 13с42
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Баррикадная	Улица 1905 года	Краснопресненская	Улица 1905 года	Улица 1905 года
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком)	400 м (4 мин. пешком)	540 м (5 мин. пешком)	560 м (8 мин. пешком)	630 м (6 мин. пешком)	1030 м (11 мин. пешком)
	9	4	5	8	6	11
Физические характеристики объекта капитального строительства						
Площадь общая, кв. м	300-1000	1 137,00	432,60	332,50	484,00	475,63
Площадь наземного этажа	300-1000	1 137,00	432,60	332,50	484,00	475,63
Тип и класс здания, в котором размещается объект	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Этаж/этажность	1 и выше	5 этаж	6 этаж	7 этаж	10 этаж	5 этаж
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие организованной парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Запрашиваемая арендная ставка, руб.мес. (с НДС)		**66 000,00**	**60 000,00**	**59 909,77**	**48 000,00**	**44 999,99**
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	**-**	**54 098,36**	**49 180,33**	**49 106,37**	**39 344,26**	**36 885,24**
Состав арендной ставки	Аренда с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда с учетом коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы
Источник информации	-	https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/	https://www.cian.ru/rent/commercial/334389014/	https://www.cian.ru/rent/commercial/332656455/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_484_m2_pryamaya_arenda_8350278556?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.cian.ru/rent/commercial/334998273/
Расчет удельной ставки аренды						
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	49 180,33	49 106,37	39 344,26	36 885,24
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав						
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Передаваемые права по объекту оценки и аналогам – право аренды, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	49 180,33	49 106,37	39 344,26	36 885,24

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка на условия финансирования						
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов – типичные, влияние данного фактора на величину рыночной стоимости объекта исключено, корректировка не требуется.*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	49 180,33	49 106,37	39 344,26	36 885,24
Корректировка на условия продажи						
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Условия сделки с объектом оценки - рыночные. Предполагается, что на ставки аренды рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект исследования, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между арендатором и собственником не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	54 098,36	49 180,33	49 106,37	39 344,26	36 885,24
Корректировка на состав арендной ставки						
Состав арендной ставки	Аренда без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда с учетом коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы	Аренда без учета коммунальных платежей, включены эксплуатационные расходы
Поправка, руб./кв.м./год	-	3 258	3 258	3 258	0	3 258
Комментарий	*В связи с тем, что расчет производится с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, арендные ставки невключающие их, требуют добавления.* *Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.* *Величина операционных расходов для офисных помещений класса А составляет 13 032 рублей за 1 кв. м в год.*					

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5

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

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

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

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

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

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2025 г.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. величина коммунальных платежей в составе операционных расходов составляет 25%.

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса "А"

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	12
Итого	**100**

Таким образом, корректировка на отсутствие коммунальных платежей в арендных ставках аналогов составила 13 032 х 25% = 3 258 руб. за 1 кв.м. в год

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	57 356,00	52 438,00	52 364,00	39 344,00	40 143,00
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)						
Дата оценки/дата предложения	01 октября 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Корректировка на изменение цен во времени не определяется.*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	57 356,00	52 438,00	52 364,00	39 344,00	40 143,00
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)						
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Поправка	-	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%	-10,75%
Комментарий	*Корректировка определяется на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	51 190,00	46 801,00	46 735,00	35 115,00	35 828,00
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта						
Тип и класс здания в котором размещается объект	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса А	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+	бизнес-центр класса В+
Поправка	-	0,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Комментарий	*Объект оценки и объекты-аналоги при наличии отличия по данному элементу сравнения, требуют введения корректировки на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского*					

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса "А"	10,75	7,26	15,91
Офисные объекты класса "В"	11,21	7,74	16,49
Офисные объекты класса "С" и ниже	14,16	8,92	19,25
Офисные особняки	12,57	7,20	17,36

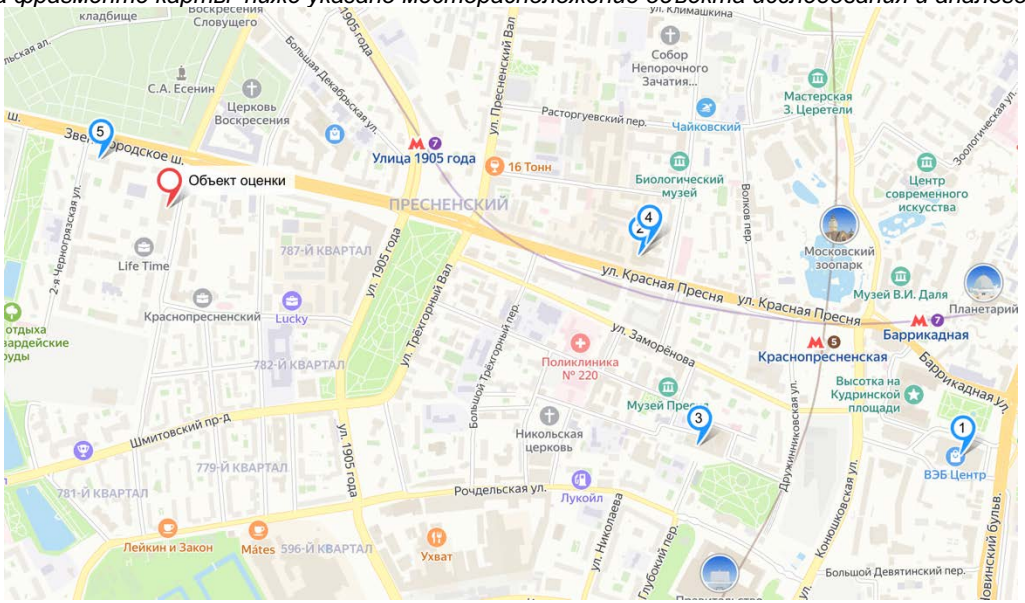
Согласно представленным данным, величина скидки на торг для офисных объектов класса А в Москве составляет: при аренде: – 10,75%.

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
	региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:					

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса "А" к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса "В"	1,11	1,05	1,16

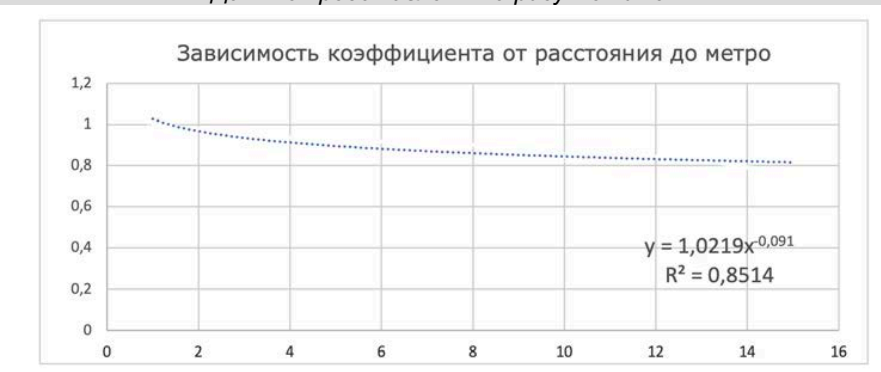
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	51 190,00	51 949,00	51 876,00	38 978,00	39 769,00
Корректировка на тип объекта						
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Ввиду отсутствия отличия, корректировка не вводится*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	51 190,00	51 949,00	51 876,00	38 978,00	39 769,00
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13	Москва, Новинский бул., 31	Москва, ул. Красная Пресня, 24	Москва, пер. Капранова, 3С2	Москва, Малая Грузинская ул., 3	Москва, Звенигородское ш., 13с42
Административный округ	Центральный административный округ (ЦАО)	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Муниципальный район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Пресненский
Расположение относительно кольцевой структуры Москвы	ТТК-Садовое кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Баррикадная	Улица 1905 года	Краснопресненская	Улица 1905 года	Улица 1905 года
Расположение относительно метро (удаленность)	830 м (9 мин. пешком)	400 м (4 мин. пешком)	540 м (5 мин. пешком)	560 м (8 мин. пешком)	630 м (6 мин. пешком)	1030 м (11 мин. пешком)
	9	4	5	8	6	11
Корректировка на месторасположение						
Коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89

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

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
						

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,80	0,74	0,76	0,73	0,71	0,88	0,86	0,89
	продажа	0,83	0,70	0,74	0,73	0,71	0,85	0,85	0,89
Торговые	аренда	0,88	0,82	0,75	0,75	0,76	0,91	0,93	0,90
	продажа	0,84	0,75	0,73	0,71	0,74	0,90	0,89	0,85
Производственно-складские	аренда	0,87	0,92	0,84	0,85	0,81	0,86	0,90	0,93
	продажа	0,88	0,83	0,81	0,82	0,83	0,88	-	-

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И «УСЛОВНЫМ ЧТК»							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,66	0,65	0,65	0,59	0,63	0,69	0,64	0,69
	продажа	0,67	0,63	0,64	0,57	0,61	0,72	0,66	0,73
Торговые	аренда	0,68	0,65	0,65	0,57	0,64	0,77	0,71	0,67
	продажа	0,68	0,64	0,64	0,56	0,63	0,68	0,67	0,66
Производственно-складские	аренда	0,80	0,82	0,79	0,84	0,79	0,83	0,85	0,81
	продажа	0,81	0,82	0,78	0,82	0,77	0,82	0,80	-

		Введение корректировок не требуется.				
Коэффициент корректировки по выявленному тренду	0,83670	0,90078	0,88268	0,84572	0,86815	0,82156
Поправка на расположение относительно метро	-	-7,11%	-5,21%	-1,07%	-3,62%	1,84%
Комментарий	*Корректировка определяется на основании издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:* 					
Поправка на месторасположение как произведение	-	-7,11%	-5,21%	-1,07%	-3,62%	1,84%

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
интегральных характеристик						
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	47 548,00	49 243,00	51 323,00	37 566,00	40 502,00
Корректировки на физические характеристики						
Корректировка на площадь						
Площадь общая, кв. м	300-1000	1 137,00	432,60	332,50	484,00	475,63
Поправка	-	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на величину арендной ставки в издании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026г. Данные представлены на рисунке ниже:*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	53 254,00	49 243,00	51 323,00	37 566,00	40 502,00
Корректировка на этаж/этажность						
Этаж/этажность	1 и выше	5 этаж	6 этаж	7 этаж	10 этаж	5 этаж
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Корректировка не вводится, на основании данных издания Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, подготовленного ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г., поскольку все аналоги расположены в надземных этажах. Данные представлены на рисунке ниже:*					

б) Арендная ставка

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

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		7. Этаж расположения				

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09

Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	53 254,00	49 243,00	51 323,00	37 566,00	40 502,00
Корректировка на физическое состояние						
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом физическом (техническом) состоянии, корректировка не требуется.*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	53 254,00	49 243,00	51 323,00	37 566,00	40 502,00
Корректировка на состояние отделки						
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировочный коэффициент	1	1	1	1	1	1
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое состояние отделки внутренних помещений. Корректировка не вводится.*					
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)	-	53 254,00	49 243,00	51 323,00	37 566,00	40 502,00
Корректировка на наличие организованной парковки						
Наличие организованной парковки	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная	Имеется, платная
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	*Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному элементу, корректировка не требуется.*					
Скорректированная		53 254,00	49 243,00	51 323,00	37 566,00	40 502,00

Наименование характеристики / поправки	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС)						
Коэффициент вариации	**14,94%**					
Комментарий	*Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Эксперт счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:* $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ *, где* *σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;* *x - среднеарифметическое значение разброса значений.* *В статистике принято, что, если коэффициент вариации:* *- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,* *- от 10% до 20% - средней,* *- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,* *Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.* *При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок.*					
Сумма модулей корректировок по аналогам, %		29,86%	26,96%	22,82%	25,37%	23,59%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.		3,348532	3,709318	4,382784	3,941252	4,238575
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.	19,620461					
Удельный вес аналога, %		17,06653%	18,90535%	22,33782%	20,08746%	21,60283%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м		9 088,61	9 309,56	11 464,44	7 546,06	8 749,58
Ставка аренды, руб./кв. м/год (без НДС) с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей	**46 158,00**					

Источник: расчеты Оценщика

По данным проведенного расчета интервал удельных ставок для помещений оцениваемого здания находится в диапазоне от 37 566 руб./кв.м./год до 52 354 руб./кв.м./год (без учета НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей). Полученное значение в расчете – 46 158 руб./кв.м./год, без учета НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей.

Фактическая средняя ставка аренды за офисные помещения по оцениваемому бизнес-центру (без НДС, с учетом коммунальных расходов и эксплуатационных платежей) составляет 46 288,47 руб./кв.м./год, что соответствует рыночному интервалу.

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

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

9.2.3 Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации дохода

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

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

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

КК – коэффициент капитализации (%).

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

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

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

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

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

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

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

$$PGI = MR \times S,$$

где *PGI* – потенциальный валовой доход;
MR –ставка арендной платы без учета НДС (годовая);
S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта, арендопригодная, количество машиномест и т.д.).

Для расчета ПВД используется информация о фактически сдаваемых помещениях.

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

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

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

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

Расчет коэффициента недозагрузки производится по следующей формуле:

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

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

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

Поскольку средняя ставка по бизнес-центру соответствует рыночному диапазону, то в случае необходимости поиска новых арендаторов, арендная ставка останется неизменной. Т.о. считаем необходимым учесть недозагрузку для объектов офисного назначения класса А, которая составляет по данным анализа рынка 11,1%.

Таблица 9.2.5.

Уровень вакансии офисных объектов г. Москвы

Источник информации	Компания, проводившая исследование	Ссылка на исследование	Доля свободных площадей офисного назначения класса А, %
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	NF GROUP	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva	12,6%
	Nikoliers	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/?ysclid=mvc96q18xy615638277	7,20%
	Консалтинговая компания IBC Real Estate	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0c6/zhocdxagkpy5txri8he2wg3azo1c0n6s/IBC-Real-Estate-OFFICE-Q2-2026.pdf	10,5%
	CORE.XP	https://core-xp.ru/upload/iblock/ee4/e6ollz9ypkj0bx27szv1bhejd32glanv.pdf	11,2%
	АБН	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание», Департамент оценки активов ООО «АБН-Консалт», Москва, 2026 г.	14,10%
Среднее значение			**11,10%**

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

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

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

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

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

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

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

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

Также Заказчиком предоставлены сведения о суммарных расходах за 9 месяцев 2026 г.

Таблица 9.2.6

Расходы Собственника

Показатель	Сумма расходов за 9 месяцев 2026 г., в рублях без НДС
Прочие расходы	5 307 459,99
Расходы, связанные с обслуживанием расчетного счета Фонда	9 671,00
Расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними	55 280,00
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	1 190,00
Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда	746 500,00
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства в отношении имущества Фонда (налог на имущество)	66 941 082,96
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией (включая коммунальные платежи)) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	224 924 712,42
ВСЕГО за 9 месяцев 2026	**297 985 896,37**

Источник информации: данные Заказчика

Таким образом, расходы за 9 месяцев составляют 297 985 896,37 руб. без НДС или 397 314 528,49 руб. без НДС в год.

Годовые операционные расходы составляют 11 907 руб./кв.м/год без НДС.

Необходимо проанализировать полученную величину на соответствие рыночным данным.

Таблица 9.2.7.

Величина операционных расходов

<table>
<tr><th>Источник информации</th><th>Операционные расходы, руб.</th></tr>
<tr><td>СРД №35, 2025 г.</td><td>13 032</td></tr>
<tr><td colspan="2">Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.
Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).
Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.
Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год
<table>
<tr><th rowspan="2">№ п/п</th><th rowspan="2">Населенный пункт</th><th rowspan="2">Тип площадей</th><th rowspan="2">Вид расходов</th><th colspan="3">Класс</th></tr>
<tr><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr>
<tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">Москва</td><td rowspan="2">Торговые помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>14 079</td><td>9 701</td><td>8 764</td></tr>
<tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>11 478</td><td>5 275</td><td>7 052</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">Москва</td><td rowspan="2">Офисные помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>13 032</td><td>8 064</td><td>6 885</td></tr>
<tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>10 080</td><td>4 752</td><td>5 105</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">Москва</td><td rowspan="2">Производственно-складские помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>5 066</td><td>3 861</td><td>3 505</td></tr>
<tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>4 357</td><td>2 177</td><td>2 707</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Санкт-Петербург</td><td>Торговые помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>12 614</td><td>10 063</td><td>7 965</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Санкт-Петербург</td><td>Офисные помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>10 363</td><td>8 600</td><td>5 485</td></tr>
<tr><td rowspan="2">6</td><td rowspan="2">Санкт-Петербург</td><td rowspan="2">Производственно-складские помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>4 011</td><td>3 571</td><td>2 625</td></tr>
<tr><td>Эксплуатационные расходы</td><td>1 788</td><td>2 682</td><td>1 788</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Московская обл.</td><td>Производственно-складские помещения</td><td>Операционные расходы</td><td>3 675</td><td>3 060</td><td>2 362</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/0c6/zhocdxagkpy5txri8he2wg3azo1c0n6s/IBC-Real-Estate-OFFICE-Q2-2026.pdf</td><td>10 000</td></tr>
</table>

Источник информации	Операционные расходы, руб.

Ключевые индикаторы

	2024	2025	II кв. 2026	2026П
Общее предложение [1]	20 171	21 929	22 522	22 804
Новое строительство [1]	526	754	593	875
Чистое поглощение [1]	1 227	629	53	118
Объем сделок [1]	2 266	1 424	420	1 000
Класс Prime	89	82	15	50
Класс А	1 471	729	172	350
Класс В+	587	456	173	400
Уровень вакантности	4,8%	5,3%	7,6%	8,5%
Класс Prime	6,1%	1,5%	6,2%	6,5%
Класс А	6,0%	6,4%	10,5%	11,0%
Класс В+	3,9%	5,1%	6,8%	7,3%
Ставка аренды [2]	26,4	29,4	31,0	32,5
Класс Prime	56,3	75,7	79,7	80,0
Класс А	29,4	31,1	34,3	33,5
Класс В+	24,8	27,9	25,5	25,0
OPEX – Класс Prime	10,6	13,8	15,0	15,0
OPEX – Класс А	8,3	8,9	10,0	10,0
OPEX – Класс В+	5,8	5,5	6,5	6,5

https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-prodazha-moskva (1 полугодие 2026 г.)	11 500

Источник информации	Операционные расходы, руб.

Основные показатели. Динамика*

		2025	I пол. 2026
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		19 452	20 075
в том числе:	Класс Прайм	549	549
	Класс А	6 161	6 699
	Класс В	12 742	12 827
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²		704,1	622,8
в том числе:	Класс Прайм	10,9	0
	Класс А	665	537,3
	Класс В	28,2	85,5
Доля свободных площадей, (в аренду и продажу), %	Класс Прайм	6,1	7,9
	Класс А	8,4	9,3
	Класс В	4,8	4,9
Доля свободных площадей, (в аренду), %	Класс Прайм	6,2	7,9
	Класс А	9,8	12,6
	Класс В	3,6	4,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс Прайм	71 750	78 490
	Класс А	32 829	35 571
	Класс В	24 739	26 569
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды внутри МКАД, руб./м²/год**	Класс А	40 975	41 594
	Класс В	27 006	28 329
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год*** (ЦАО и ключевые деловые районы)	Класс Прайм	13 000	13 000
	Класс А	10 000	11 500
	Класс В	6 000	6 500

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

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

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

Диапазон операционных расходов	**10 000 – 13 032**

Полученное значение на основании данных Заказчика – 11 907 руб./кв.м./год, без учета НДС, что соответствует рыночному диапазону.

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

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

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

Согласно проведенному анализу рынка, ставка капитализации для объекта оценки принята по данным исследования, составляет 10,6% (см. раздел 7.3 Отчета).

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

Таблица 9.2.8

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

№ п/п	Наименование показателя	Обоснование расчетов	Единицы измерения	Значение
1	Валовый доход (суммарные поступления от аренды всех типов, включая парковку), без НДС	Данные Заказчика	руб./год	1 142 382 578,29
2	Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Анализ рынка – раздел 7.3 Отчета	%	11,10%
3	Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, без НДС	= стр. 1 × стр. 2	руб./год	127 032 943,00
4	Действительный валовой доход (ЭВД), без НДС	ПВД - потери от недозагрузки	руб./год	1 015 349 635,00
5	Операционные расходы, руб.	Данные Заказчика	руб./год	397 314 528,49

№ п/п	Наименование показателя	Обоснование расчетов	Единицы измерения	Значение
6	Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI)), без НДС	= стр. 4 – стр. 6	руб./год	618 035 107,00
7	Ставка капитализации	Анализ рынка – раздел 7.3 Отчета	%	10,6%
8	Стоимость единого объекта недвижимости, без НДС	= стр. 6 / стр. 7	руб.	5 832 091 870

Источник информации: расчеты Оценщика

9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 9.3.1

Наименование	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. (без НДС)	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. (без НДС)	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. (без НДС)
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13.	не применялся	7 065 573 896,00	5 832 091 870,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Описание процедуры согласования

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

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

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

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

1. Сравнительный подход, является наиболее предпочтительным при определении справедливой стоимости Объектов оценки, поскольку наиболее полно отражает конъюнктуру рынка и мотивацию его участников.
2. Доходный подход способен учитывать реальную доходность Объектов оценки, что также важно для целей и задач настоящей оценки.

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

Таблица 9.3.2.

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

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

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

где

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в *таблице 9.3.3.*

Таблица 9.3.3

Наименование	Значение, руб. (без НДС)		Справедливая стоимость, руб., без НДС
	Сравнительный подход	Доходный подход	
Удельный вес подхода	0,5	0,5	
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13.	7 065 573 896	5 832 091 870	6 448 833 000

Источник: расчеты Оценщика

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта недвижимого имущества по состоянию на 01 октября 2026 года, составляют:

Таблица 10.1.1

Наименование	Справедливая стоимость (не включает НДС), руб.
Нежилое здание общей площадью 33 368 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004038:3133, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, улица Сергея Макеева, дом 13	**6 448 833 000 (Шесть миллиардов четыреста сорок восемь миллионов восемьсот тридцать три тысячи) рублей**

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

11.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

11.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Internet–ресурсы;
2. «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, подготовленное ABN-GROUP, г. Москва, 2026 г.;
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Полная версия.", под ред. Лейфера Л.А., Н.-Новгород, 2025 г.;
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2025 г.
5. https://statrielt.ru/.

11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

12.1 ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных

экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

12.2 ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

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

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

Президент СРО РАО К.И. Овчинников

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

ООО «ЦНЭС»

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО **«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности **НЕТ**

Квалификационный аттестат по направлению:

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

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

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



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д-333/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Плешкину Андрею Михайловичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „14" мая 2012 г. по „26" декабря 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО „Московский государственный строительный университет
(наименование образовательного учреждения (государственного, муниципального профессионального образования))

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „24 декабря 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) Плешкина Андрея Михайловича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2012

Тираж. МПФ. Москва. 2012. «А»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041449-1 « 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкину Андрею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24г. № 360

Директор А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 672.

ДОГОВОР № 0991R/776/21238/25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва 22.12.2025 г.

Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 . р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Плешкин Андрей Михайлович** **ИНН: 770700313066**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2026** г. и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2026 г.** включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: **51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек)** Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 16 000.00 руб. (Шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2025 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: Плешкин Андрей Михайлович. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Плешкин Андрей Михайлович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевовой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23N от «26» июня 2023 г.**

ПОЛИС № 0991R/776/21238/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва	22.12.2025 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21238/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Плешкин Андрей Михайлович** Адрес регистрации или ИНН: 770700313066
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2026 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2026 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: **51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек)** Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: **АО «АльфаСтрахование»**
Плешкин Андрей Михайлович	в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевовой Анны Евгеньевны, действующего на основании Доверенности №3117/23N от «26» июня 2023 г.

ДОГОВОР № 0991R/776/21243/25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 10.12.2025 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС")** 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул.Суворовская, д.6,стр.4 ИНН 7702019460 / КПП 771801001
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2026 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2026 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек)** Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 489 200.00руб. (Четыреста восемьдесят девять тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю взносами в следующем порядке:

Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:
1	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	28 декабря 2025 г.
2	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	31 марта 2026 г.
3	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 июня 2026 г.
4	122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей	30 сентября 2026 г.

Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.
Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной

	деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того: Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЕ КИБЕР-РИСКОВ	1. Несмотря на какие-либо иные положения настоящего Договора и вне зависимости от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на наступление страхового случая по настоящему Договору не являются страховыми случаями (исключаются из покрытия) риски каких-либо убытков, ущерба, ответственности, претензий, штрафов, пеней, затрат или расходов любого характера, прямо или косвенно вызванных, вытекающих из или каким-либо образом связанных с: 1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо прочего, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента или 1.2. утратой возможности эксплуатации, снижением функциональности, ремонтом, заменой Компьютерной системы в результате Кибератаки или Киберинцидента; 1.3. восстановлением, воспроизведением, потерей или кражей любых Данных или обусловленных потерей или кражей Данных по причине Кибератаки или Киберинцидента, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; 1.4. нарушением законодательства, касающегося конфиденциальности и/или личной информации/персональных данных, когда данное нарушение является следствием Кибератаки или Киберинцидента; 1.5. несанкционированным доступом или несанкционированным использованием любой личной информации/персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и/или обработки), когда указанный доступ или указанное использование является следствием Кибератаки или Киберинцидента. 2. Предусмотренное п. 1 выше исключение из покрытия по настоящему Договору не распространяется на убытки, связанные с: 2.1. вредом жизни и здоровью и/или ущербом имуществу, вызванными случаем физического контакта с компьютерным оборудованием; или 2.2. юридической ответственностью, неосторожностью, ошибками или упущениями, или неправомерными действиями, возникающими при предоставлении профессиональных услуг Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) и связанными с доступом, обработкой, использованием или эксплуатацией любой Компьютерной системы или Данных. Однако в любом случае исключены убытки, связанные с: 2.2.1. нарушением законодательства, касающегося конфиденциальности и/или личной информации/персональных данных, когда данное нарушение является следствием Кибератаки или Киберинцидента; 2.2.2. несанкционированным доступом или несанкционированным использованием любой личной информации/персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и/или обработки), когда указанный доступ или указанное использование является следствием Кибератаки или Киберинцидента ; или 2.3. юридической ответственностью Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), вызванной или возникшей в результате Кибератаки или Киберинцидента, которые привели к ущербу имуществу третьих лиц и/или вреду жизни и здоровью третьих лиц, за исключением (т.е. перестраховочное покрытие не предоставляется) морального вреда, возмещаемого в отсутствие и/или нарушение соответствующего решения суда, и случаев , указанных в п. 1.2. - 1.5. настоящей оговорки. 3. В случае если какая-либо часть настоящей оговорки будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. 4. Настоящая оговорка превалирует над другими условиями настоящего Договора, имеющими отношение к Кибератакам, Киберинцидентам или Данным, и в случае противоречия заменяет их. 5. Если Страховщик утверждает, что в связи с настоящей оговоркой убытки, понесенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован, Выгодоприобретателем), не покрываются настоящим Договором, бремя доказательства обратного лежит на Страхователе (Лице, риск ответственности которого застрахован). 6. Определения: 6.1. Компьютерная система означает любой компьютер, компьютерное оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) или любой другой стороной. 6.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угрозу или ложную угрозу совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой. 6.3. Киберинцидент означает: 6.3.1. любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой; 6.3.2. любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной системой. 6.3.3. перерыв/прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным/небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; 6.4. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной системой.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда

	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: Сумма страхового возмещения, руб. / Максимальный срок выплаты (рабочие дни) До 40 000 000 — 5 (Пять) От 40 000 001 до 200 000 000 — 10 (Десять) Свыше 200 000 000 — Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). **Оговорка о «Юрисдикции»:** Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**СТРАХОВЩИК:**
Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"	**АО "АльфаСтрахование"**
в лице и.о. Генерального директора Балагутиной Натальи Анатолиевны, действующей на основании Доверенности №10/25 от 31.11.2025г. и Приказа № 05/ОД-25 от 03.11.2025г	в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Штаб-квартира/Управление поддержки продаж ключевым клиентам) Блиновой Анастасии Юрьевны, действующего на основании Доверенности №3394/24N от «09» июля 2024 г.

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

3

Прошито и пронумеровано
3 (трех) листа

ПОЛИС № 0991R/776/21243/25
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 10.12.2025

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21243/25, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015, которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)** 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Преображенское, ул. Суворовская, д.6,стр.4 ИНН 7702019460 / КПП 771801001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **«01» января 2026 г.** и действует по 23 часа 59 минут **«31» декабря 2026 г.** включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: **2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек)** Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «ЦНЭС»**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»**
в лице и.о. Генерального директора Балагутиной Наталии Анатольевны, действующей на основании Доверенности №10/25 от 03.11.2025г. и Приказа № 05/ОД-25 от 03.11.2025г	в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Штаб-квартира / Управление поддержки продаж ключевым клиентам) Блиновой Анастасии Юрьевны, действующего на основании Доверенности № 0914/25N от 03.03.2025

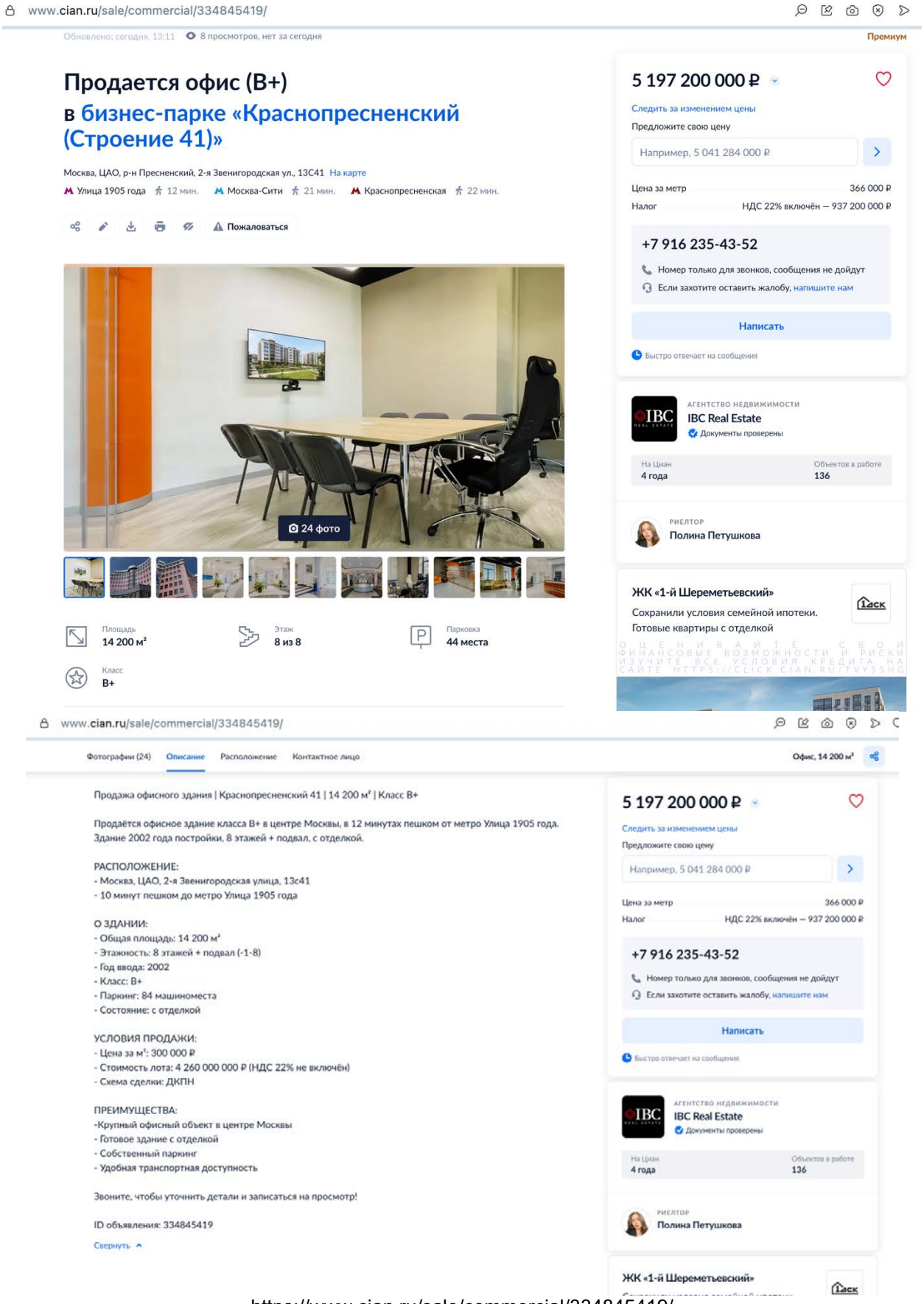
Договор Пролонгация 0991R/776/51243/24
Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,
Тел. +7 4957880999, доб. 677946, kushnirov@alfastrah.ru

12.3 ПРИЛОЖЕНИЕ 3

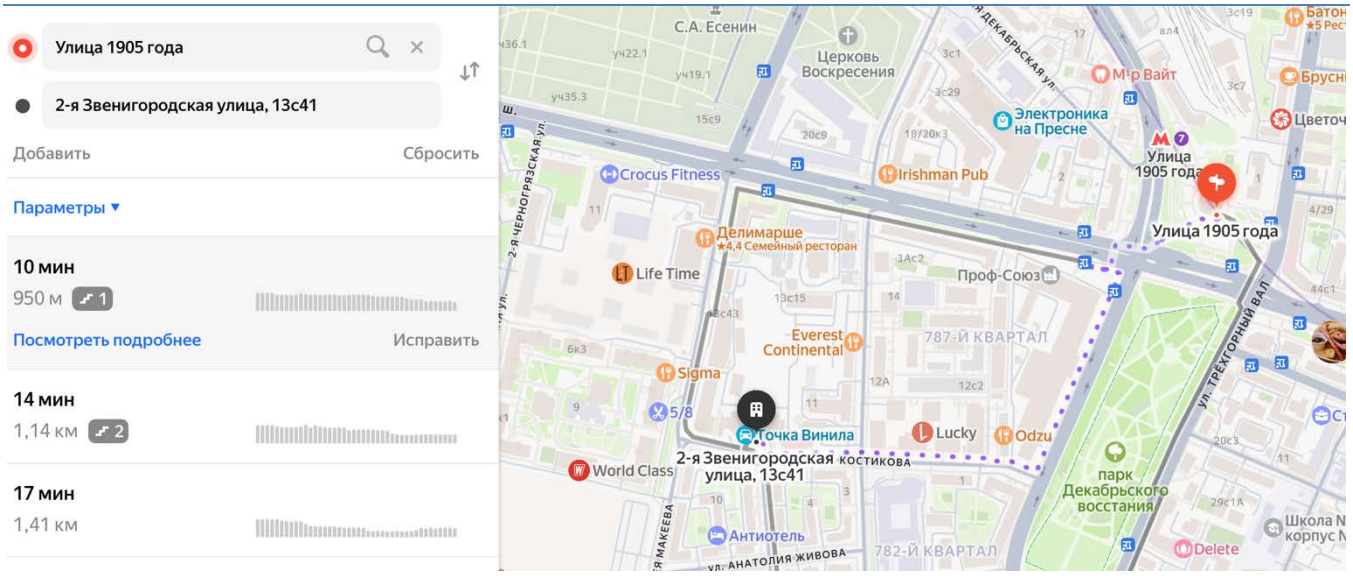
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты-аналоги, используемые в расчетах для сравнительного подхода

Аналог №1



https://www.cian.ru/sale/commercial/334845419/

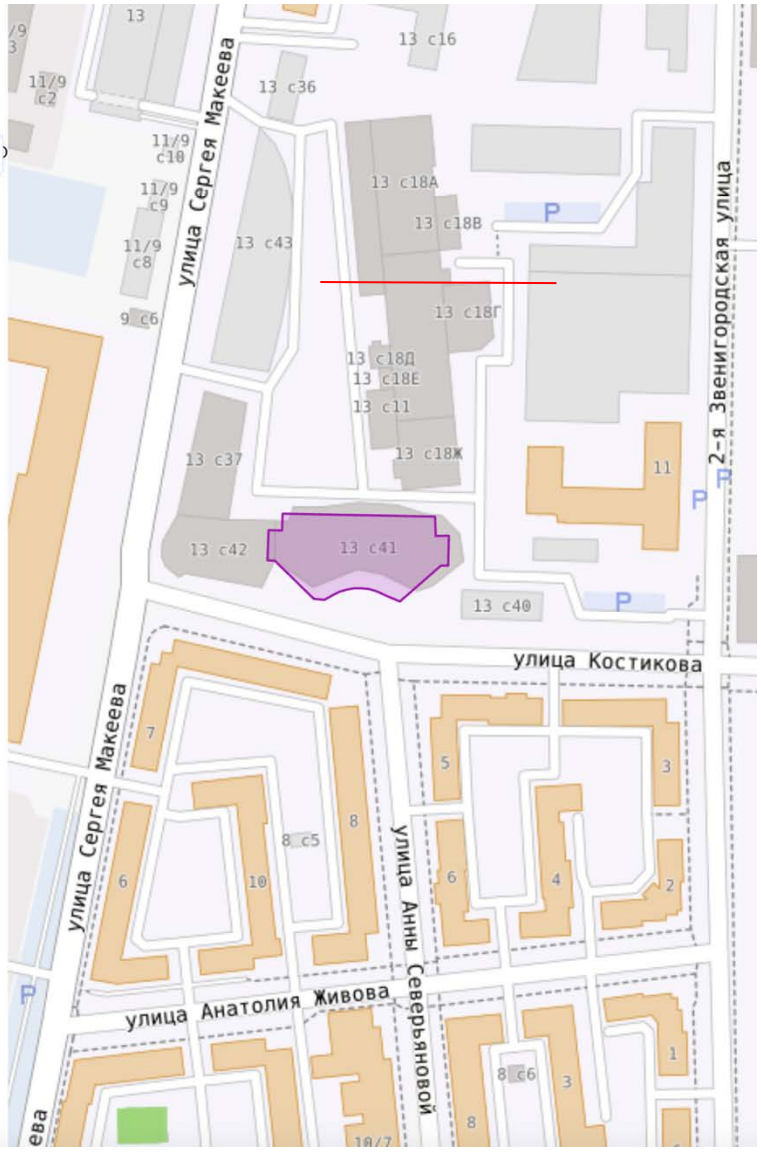


Площадь продаваемая уточнена по данным Росреестра (незначительная часть помещений принадлежит третьим лицам).
Характеристика здания:

Здание: 77:01:0004037:1022

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ | Ча

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



Аналог №2

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_13963_m_8123238082

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Москва

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Продам › Здание

Продам здание, 13963 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию





4 294 967 295 ₽
за всё

307 596 ₽ за м²

8 967 526-90-96

Moscow Brokers ›
Компания
Подписаться

Надёжный партнёр | 399 объектов в работе | 5 лет на Авито

Алексей
Контактное лицо

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 13963 м²
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_13963_m_8123238082

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Москва

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Продам › Здание

Продам здание, 13963 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию





4 294 967 295 ₽ за всё

307 596 ₽ за м²

17 июня — Публикация — 4 294 967 295 ₽

Следить за ценой

8 967 5…

Moscow Brokers ›

Компания

Подписаться

Надёжный партнёр | 399 объектов в работе | 5 лет на Авито

Алексей

Контактное лицо

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 13963 м²

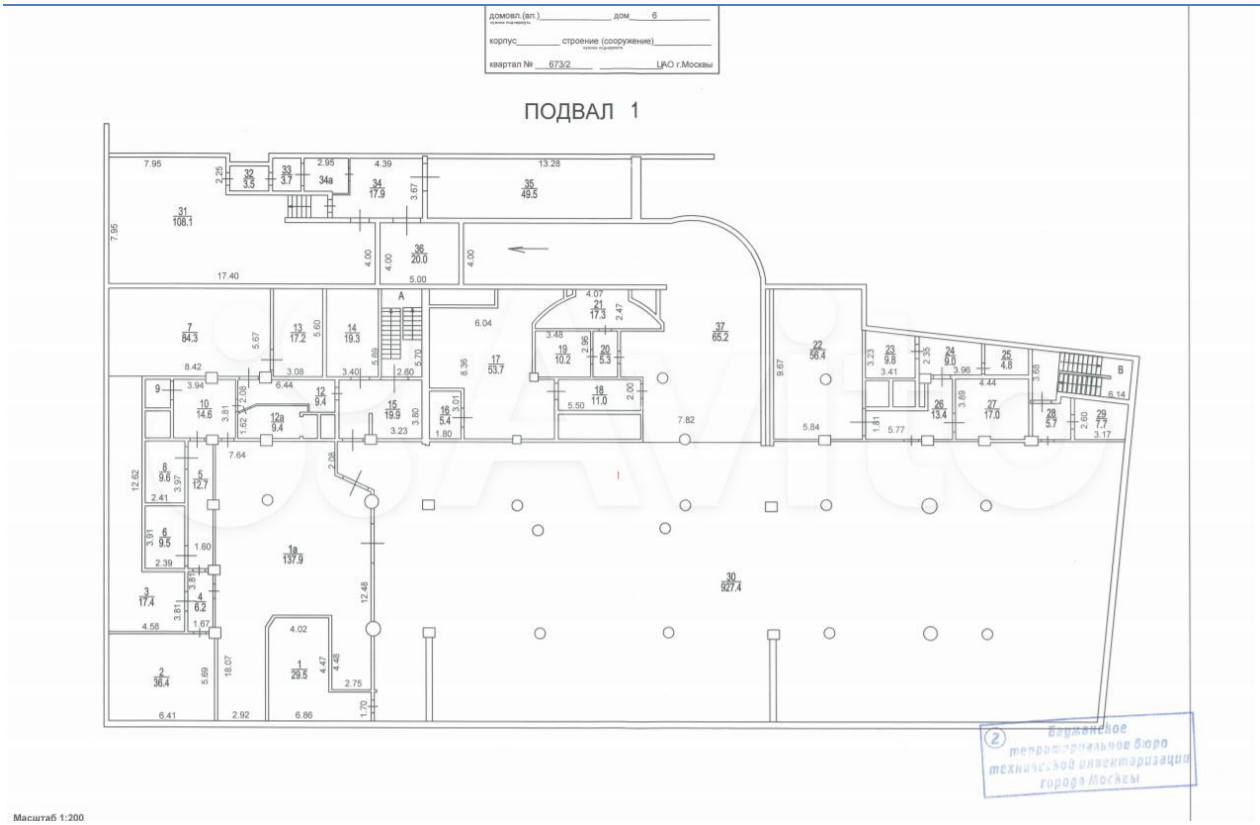
Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

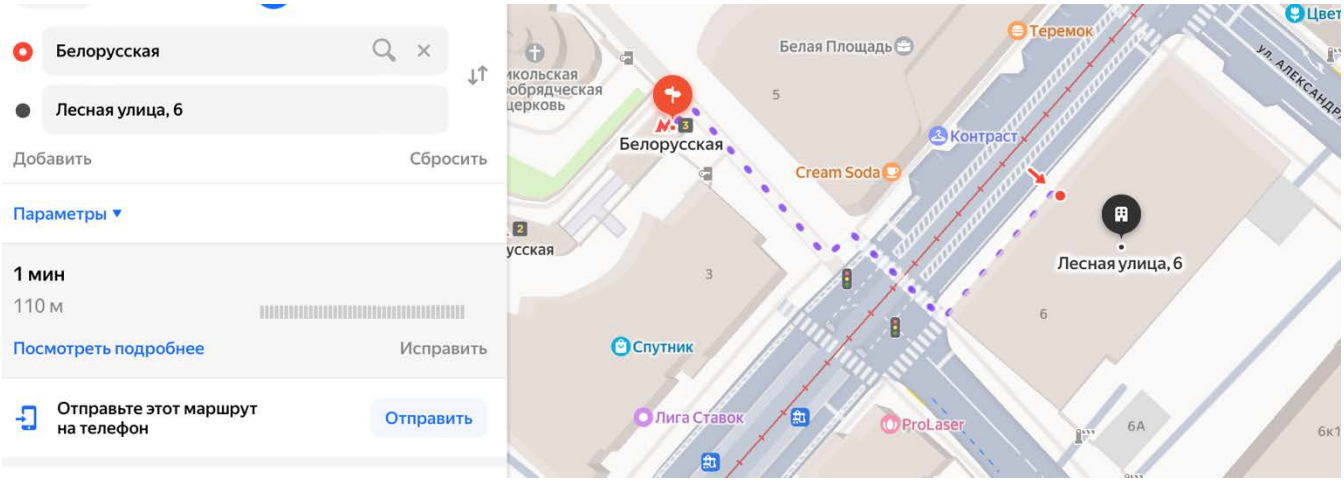


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_13963_m_8123238082?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvZEd0WHVTUkI0b2czam5XIjt9Zk80Wj8AAAA

Планировка и площадь подвального этажа:



https://gladston.ru/57190/

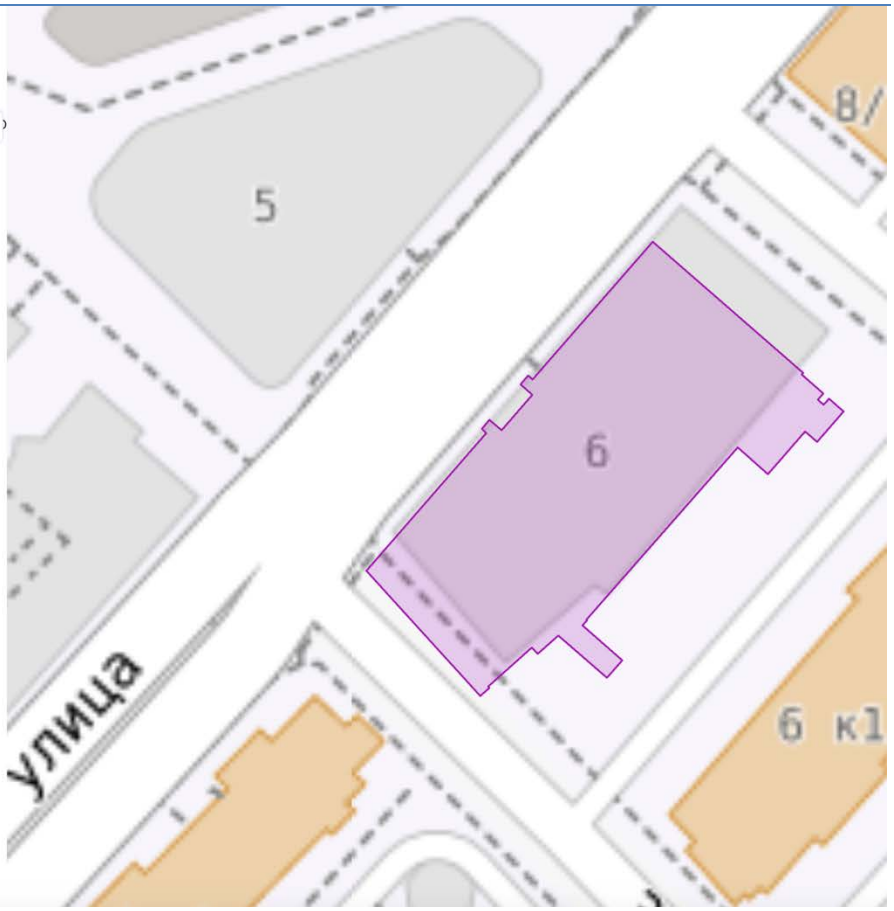


Здание: 77:01:0004017:3133

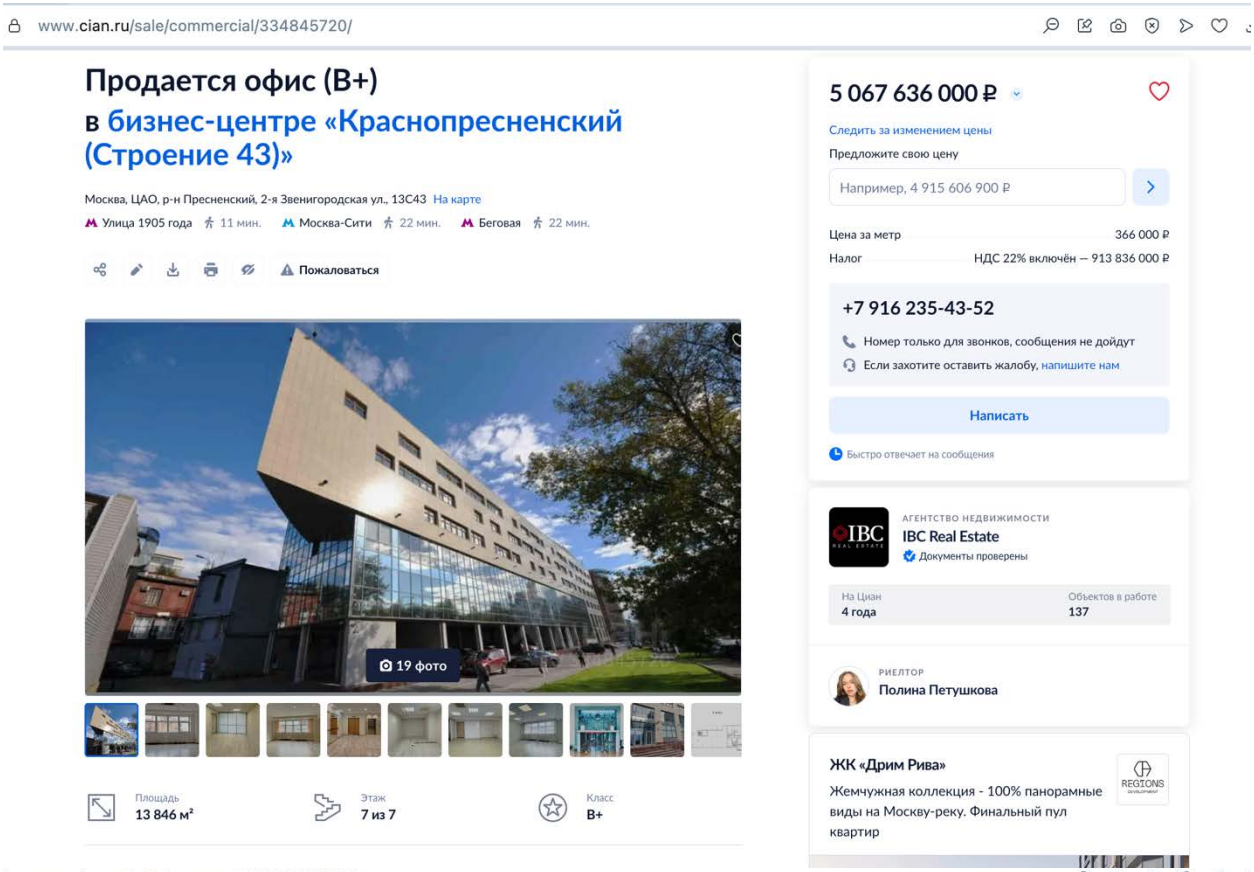
☆

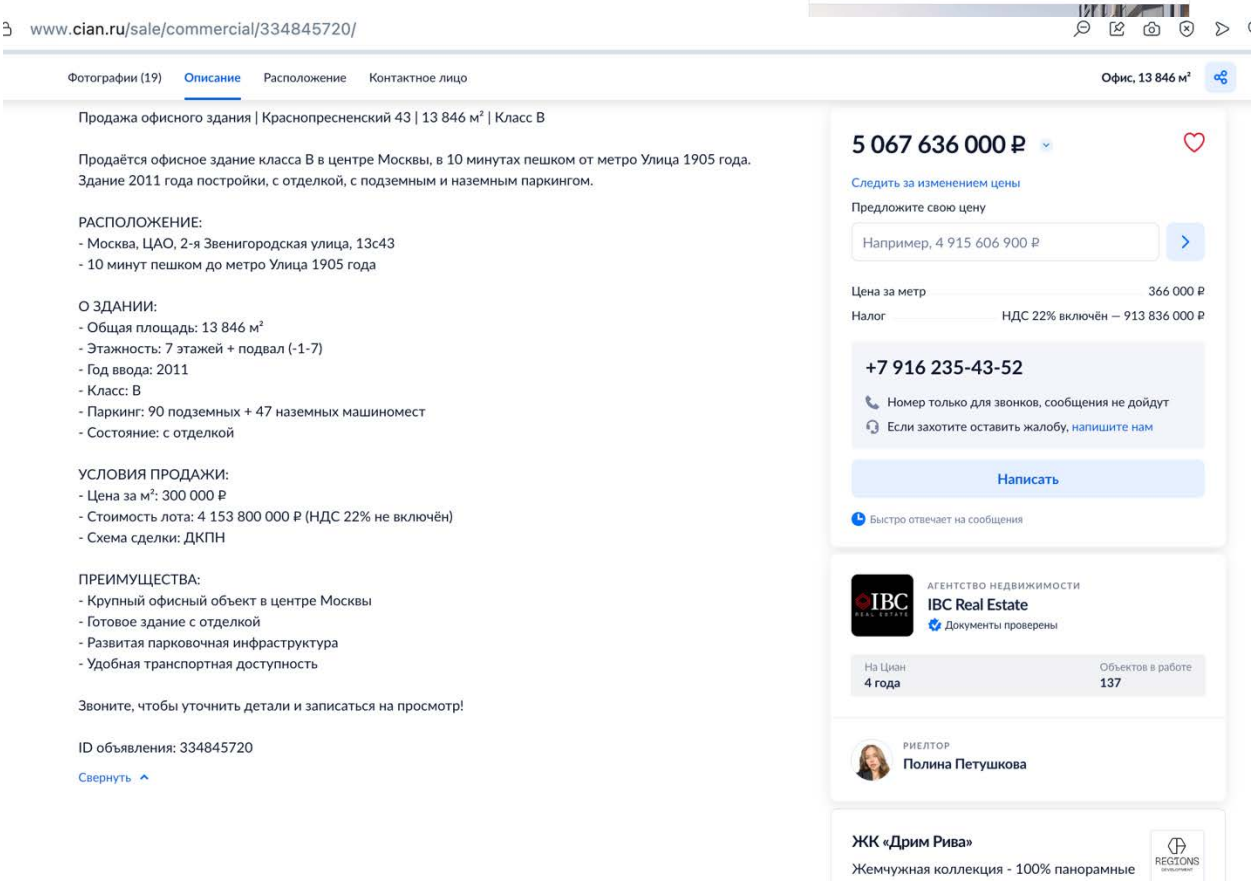
Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ | Ча

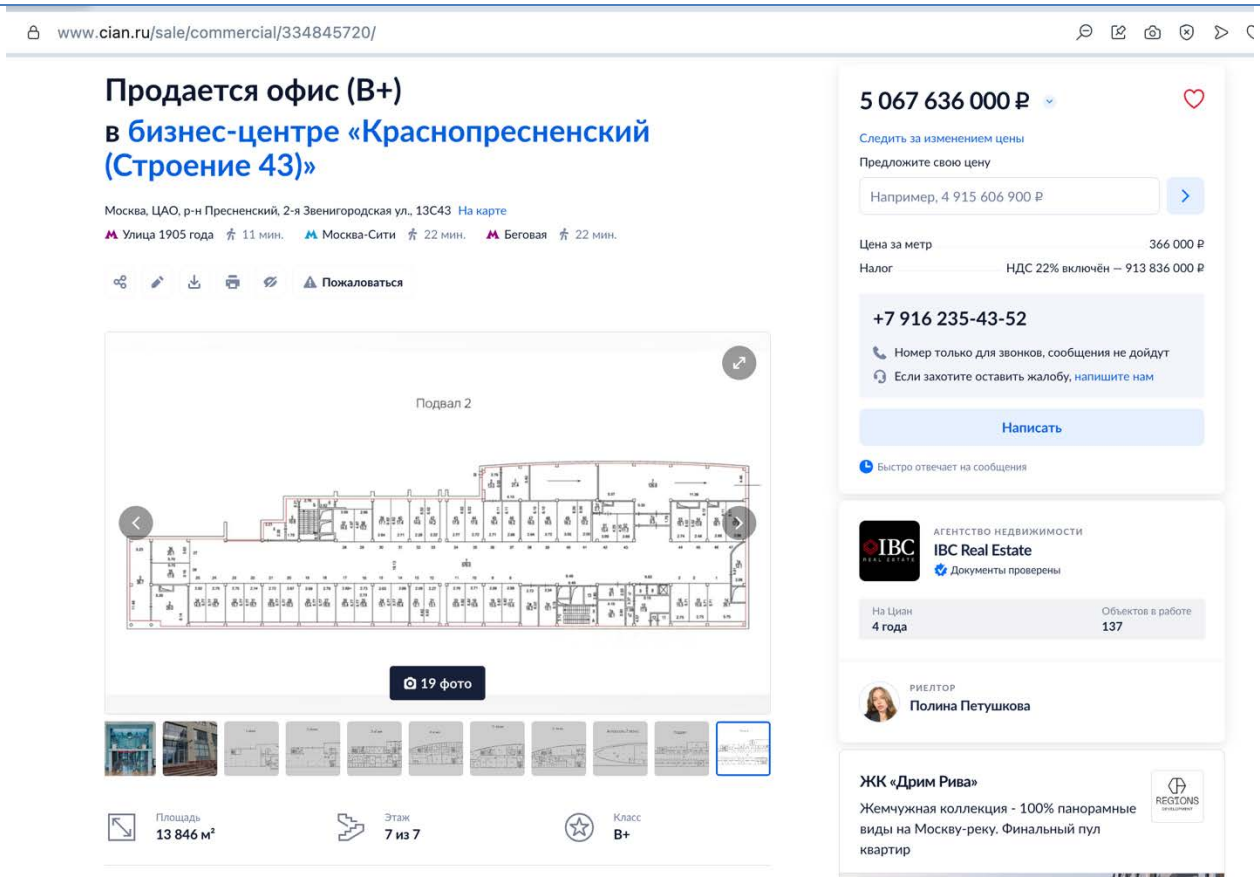
Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	01.01.2014
Кадастровый номер	77:01:0004017:3133
Кадастровый квартал	77:01:0004017
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Лесная, д. 6
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	13 962,8 кв. м
Статус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



Аналог №3

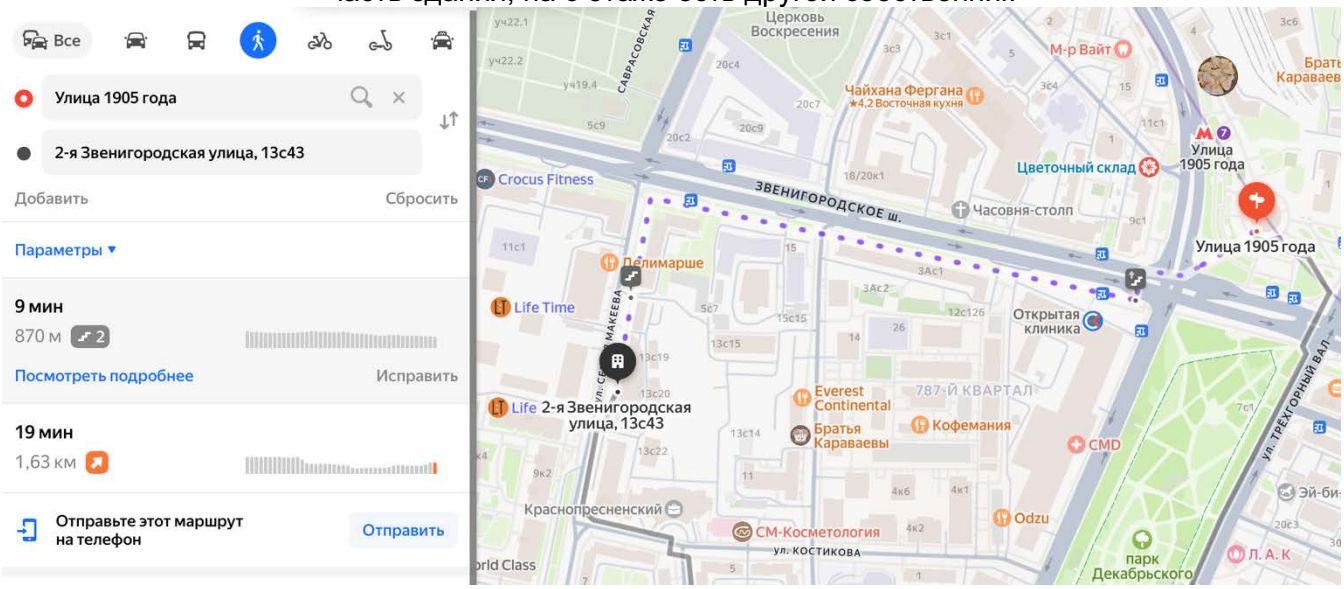

www.cian.ru/sale/commercial/334845720/
Продается офис (B+)
в бизнес-центре «Краснопресненский (Строение 43)»
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С43 На карте
Улица 1905 года 11 мин. Москва-Сити 22 мин. Беговая 22 мин.
Пожаловаться
19 фото
Площадь 13 846 м²
Этаж 7 из 7
Класс B+
5 067 636 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 4 915 606 900 ₽
Цена за метр 366 000 ₽
Налог НДС 22% включён — 913 836 000 ₽
+7 916 235-43-52
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IBC Real Estate
Документы проверены
На Циан 4 года
Объектов в работе 137
РИЕЛТОР
Полина Петушкова
ЖК «Дрим Рива»
Жемчужная коллекция - 100% панорамные виды на Москву-реку. Финальный пул квартир
REGIONS


www.cian.ru/sale/commercial/334845720/
Фотографии (19) Описание Расположение Контактное лицо
Офис, 13 846 м²
Продажа офисного здания | Краснопресненский 43 | 13 846 м² | Класс B
Продаётся офисное здание класса B в центре Москвы, в 10 минутах пешком от метро Улица 1905 года. Здание 2011 года постройки, с отделкой, с подземным и наземным паркингом.
РАСПОЛОЖЕНИЕ:
- Москва, ЦАО, 2-я Звенигородская улица, 13с43
- 10 минут пешком до метро Улица 1905 года
О ЗДАНИИ:
- Общая площадь: 13 846 м²
- Этажность: 7 этажей + подвал (-1-7)
- Год ввода: 2011
- Класс: B
- Паркинг: 90 подземных + 47 наземных машиномест
- Состояние: с отделкой
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ:
- Цена за м²: 300 000 ₽
- Стоимость лота: 4 153 800 000 ₽ (НДС 22% не включён)
- Схема сделки: ДКПН
ПРЕИМУЩЕСТВА:
- Крупный офисный объект в центре Москвы
- Готовое здание с отделкой
- Развитая парковочная инфраструктура
- Удобная транспортная доступность
Звоните, чтобы уточнить детали и записаться на просмотр!
ID объявления: 334845720
Свернуть
5 067 636 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 4 915 606 900 ₽
Цена за метр 366 000 ₽
Налог НДС 22% включён — 913 836 000 ₽
+7 916 235-43-52
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IBC Real Estate
Документы проверены
На Циан 4 года
Объектов в работе 137
РИЕЛТОР
Полина Петушкова
ЖК «Дрим Рива»
Жемчужная коллекция - 100% панорамные
REGIONS



https://www.cian.ru/sale/commercial/334845720/

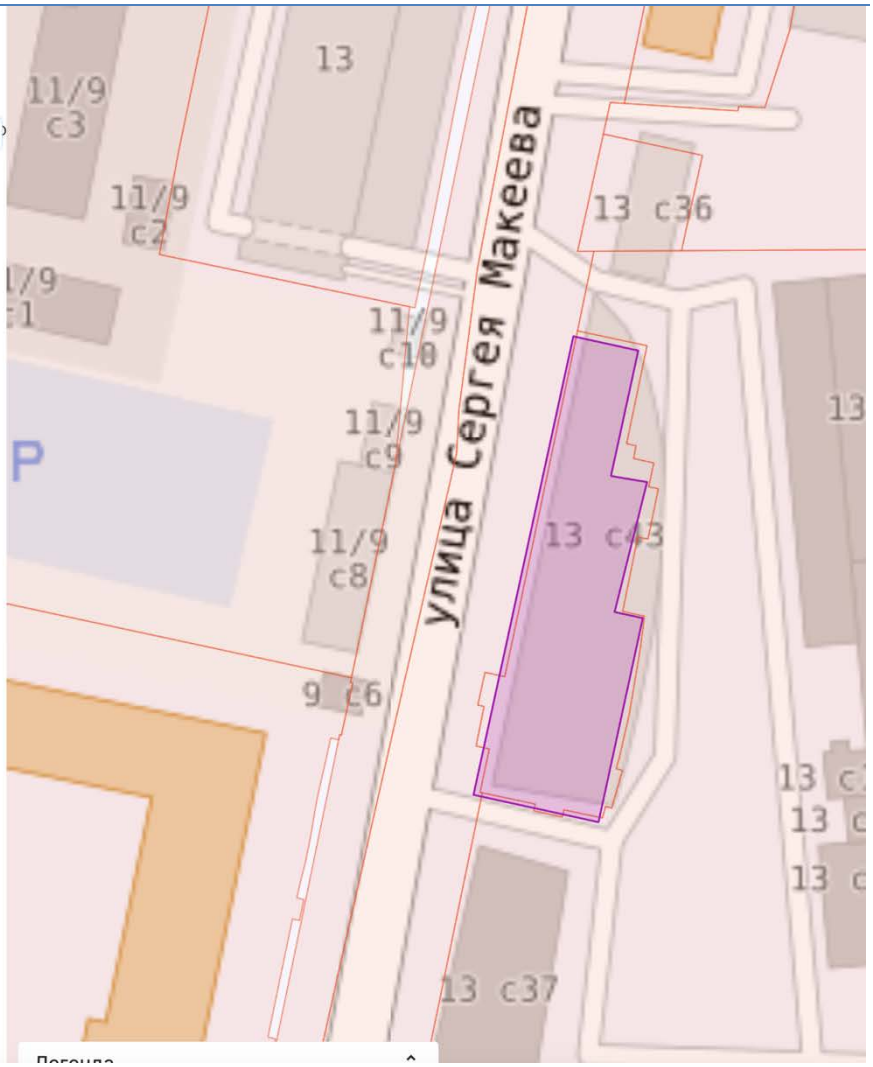
Согласно информации, полученной в ходе телефонных переговоров к продаже предлагается часть здания, на 6 этаже есть другой собственник



Здание: 77:01:0004037:1018

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ | Ча

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	22.05.2012
Кадастровый номер	77:01:0004037:1018
Кадастровый квартал	77:01:0004037
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, Развернуть
Наименование	-
Назначение	Нежилое
Площадь общая	14 375,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 817 795 503,22 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	126 453,58 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	7
Количество подземных этажей	2
Материал стен	Монолитные
Завершение строительства	2005 г.
Ввод в эксплуатацию	2005 г.



Аналог №4

Главная › Недвижимость › Коммерческая недвижимость › Продам › Здание

Продам здание, 11273 м²

♡ В избранное ☷ Сравнить ⭳ Скачать презентацию





3 500 000 000 ₽
за всё

310 476 ₽ за м²

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

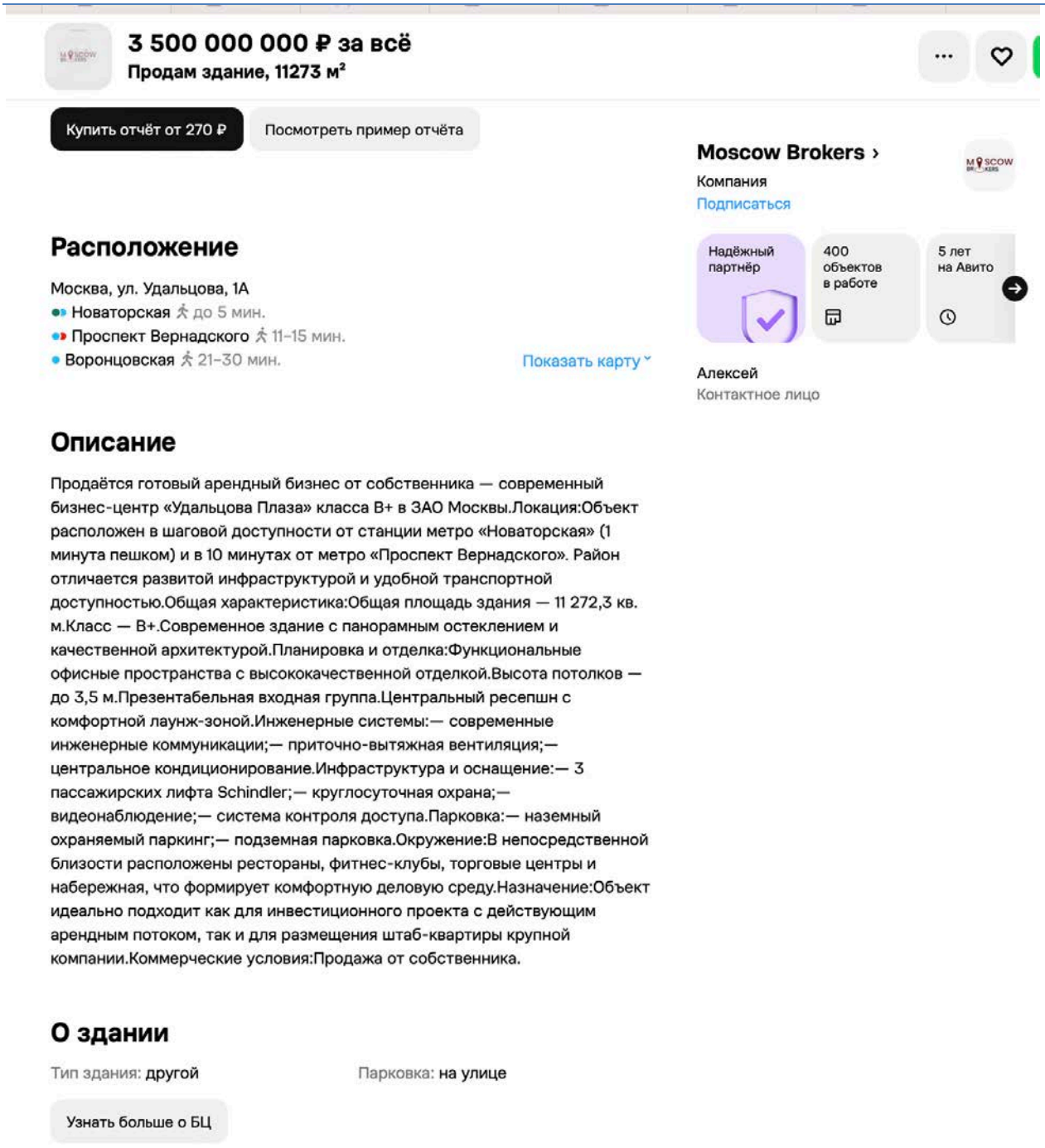
Moscow Brokers ›
Компания
Подписаться

Надёжный партнёр | 400 объектов в работе | 5 лет на Авито

Алексей
Контактное лицо

О здании

Вход: **с улицы**
Общая площадь: **11273 м²**
Высота потолков: **3 м**
Отделка: **чистовая**
Тип сделки: **продажа**



3 500 000 000 ₽ за всё
Продам здание, 11273 м²

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Moscow Brokers ›
Компания
Подписаться

Надёжный партнёр | 400 объектов в работе | 5 лет на Авито

Алексей
Контактное лицо

Расположение

Москва, ул. Удальцова, 1А
Новаторская до 5 мин.
Проспект Вернадского 11–15 мин.
Воронцовская 21–30 мин.

Показать карту

Описание

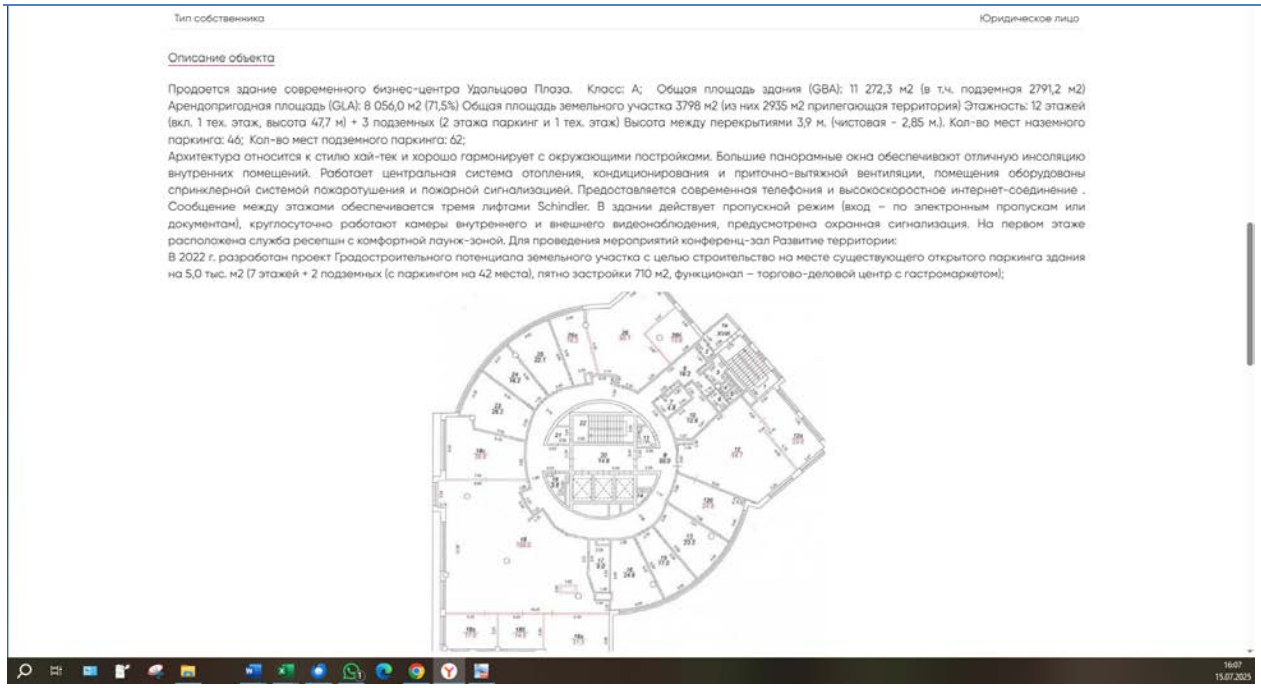
Продаётся готовый арендный бизнес от собственника — современный бизнес-центр «Удальцова Плаза» класса B+ в ЗАО Москвы.Локация:Объект расположен в шаговой доступности от станции метро «Новаторская» (1 минута пешком) и в 10 минутах от метро «Проспект Вернадского». Район отличается развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью.Общая характеристика:Общая площадь здания — 11 272,3 кв. м.Класс — B+.Современное здание с панорамным остеклением и качественной архитектурой.Планировка и отделка:Функциональные офисные пространства с высококачественной отделкой.Высота потолков — до 3,5 м.Презентабельная входная группа.Центральный ресепшн с комфортной лаунж-зоной.Инженерные системы:— современные инженерные коммуникации;— приточно-вытяжная вентиляция;— центральное кондиционирование.Инфраструктура и оснащение:— 3 пассажирских лифта Schindler;— круглосуточная охрана;— видеонаблюдение;— система контроля доступа.Парковка:— наземный охраняемый паркинг;— подземная парковка.Окружение:В непосредственной близости расположены рестораны, фитнес-клубы, торговые центры и набережная, что формирует комфортную деловую среду.Назначение:Объект идеально подходит как для инвестиционного проекта с действующим арендным потоком, так и для размещения штаб-квартиры крупной компании.Коммерческие условия:Продажа от собственника.

О здании

Тип здания: другой
Парковка: на улице

Узнать больше о БЦ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_11273_m_8123181055?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5RkV1b0Q5dFZHSXh3MmtUIjt94c5eiT8AAAA

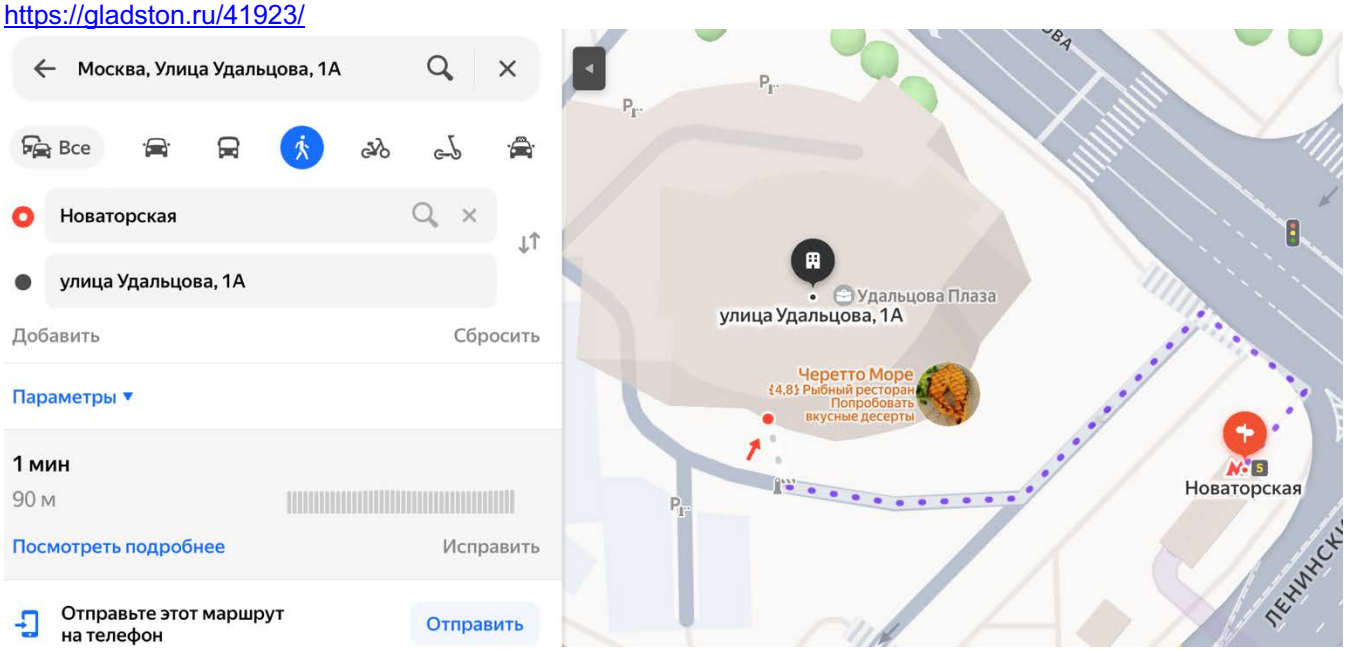


Тип собственника | Юридическое лицо

Описание объекта

Продается здание современного бизнес-центра Удальцова Плаза. Класс: А; Общая площадь здания (GBA): 11 272,3 м2 (в т.ч. подземная 2791,2 м2) Арендопригодная площадь (GLA): 8 056,0 м2 (71,5%) Общая площадь земельного участка 3798 м2 (из них 2935 м2 прилегающая территория) Этажность: 12 этажей (вкл. 1 тех. этаж, высота 47,7 м) + 3 подземных (2 этажа паркинг и 1 тех. этаж) Высота между перекрытиями 3,9 м. (чистовая - 2,85 м.). Кол-во мест наземного паркинга: 46; Кол-во мест подземного паркинга: 62;
Архитектура относится к стилю хай-тек и хорошо гармонирует с окружающими постройками. Большие панорамные окна обеспечивают отличную инсоляцию внутренних помещений. Работает центральная система отопления, кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, помещения оборудованы спринклерной системой пожаротушения и пожарной сигнализацией. Предоставляется современная телефония и высокоскоростное интернет-соединение . Сообщение между этажами обеспечивается тремя лифтами Schindler. В здании действует пропускной режим (вход – по электронным пропускам или документам), круглосуточно работают камеры внутреннего и внешнего видеонаблюдения, предусмотрена охранная сигнализация. На первом этаже расположена служба ресепшн с комфортной лаунж-зоной. Для проведения мероприятий конференц-зал Развитие территории:
В 2022 г. разработан проект Градостроительного потенциала земельного участка с целью строительство на месте существующего открытого паркинга здания на 5,0 тыс. м2 (7 этажей + 2 подземных (с паркингом на 42 места), пятно застройки 710 м2, функционал – торгово-деловой центр с гастромаркетом);

https://gladston.ru/41923/



Здание: 77:07:0013007:1194

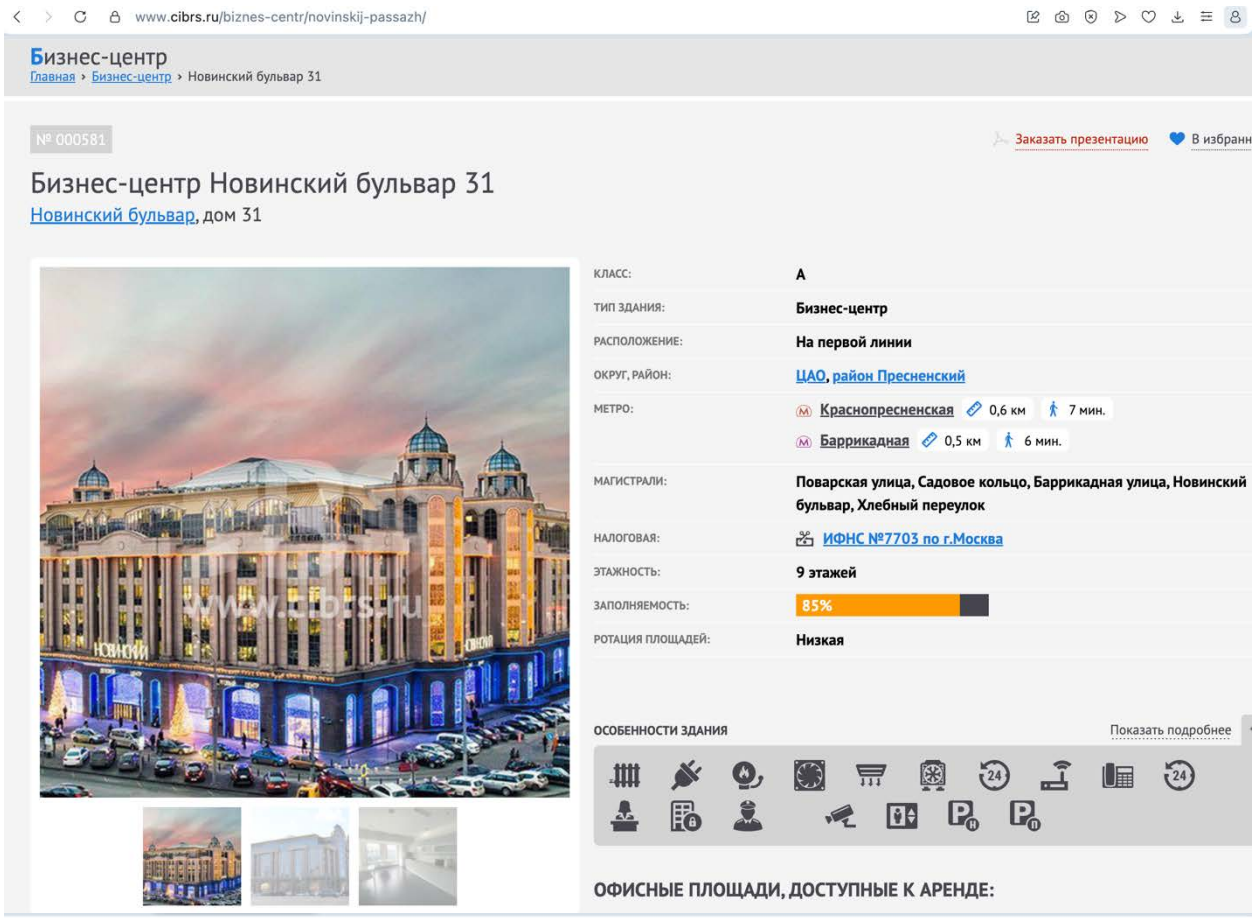
☆

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ | Ча

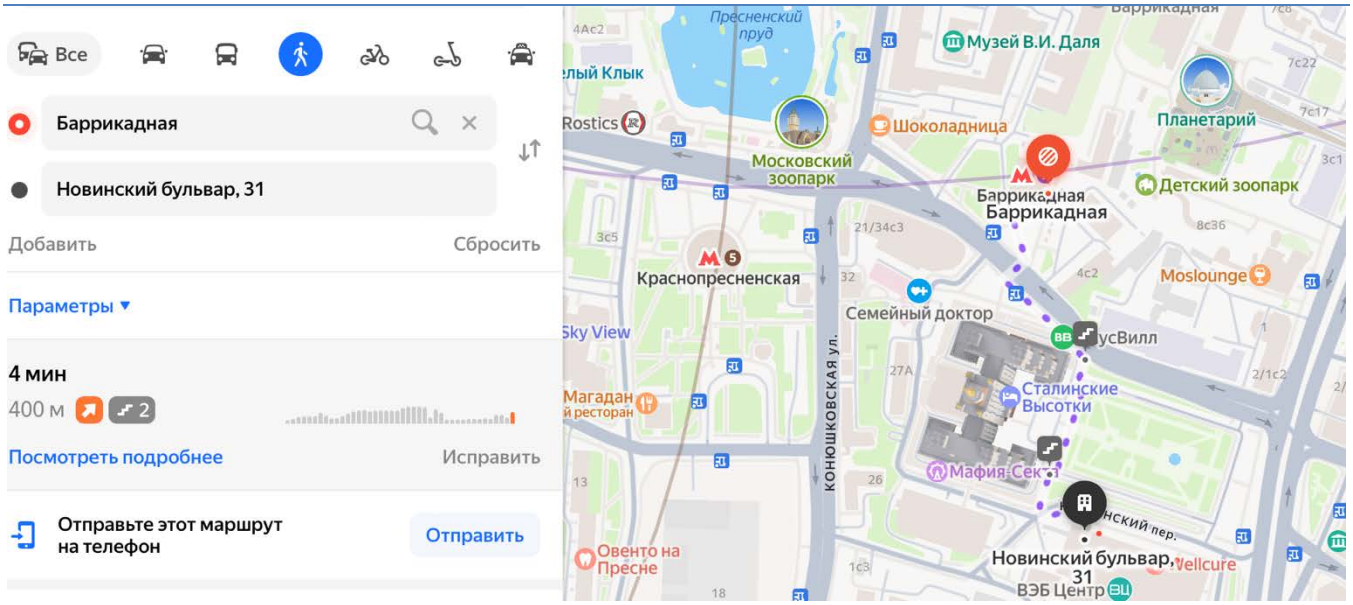
Кадастровый номер	77:07:0013007:1194
Кадастровый квартал	77:07:0013007
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, улица Развернуть
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	11 272,3 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая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



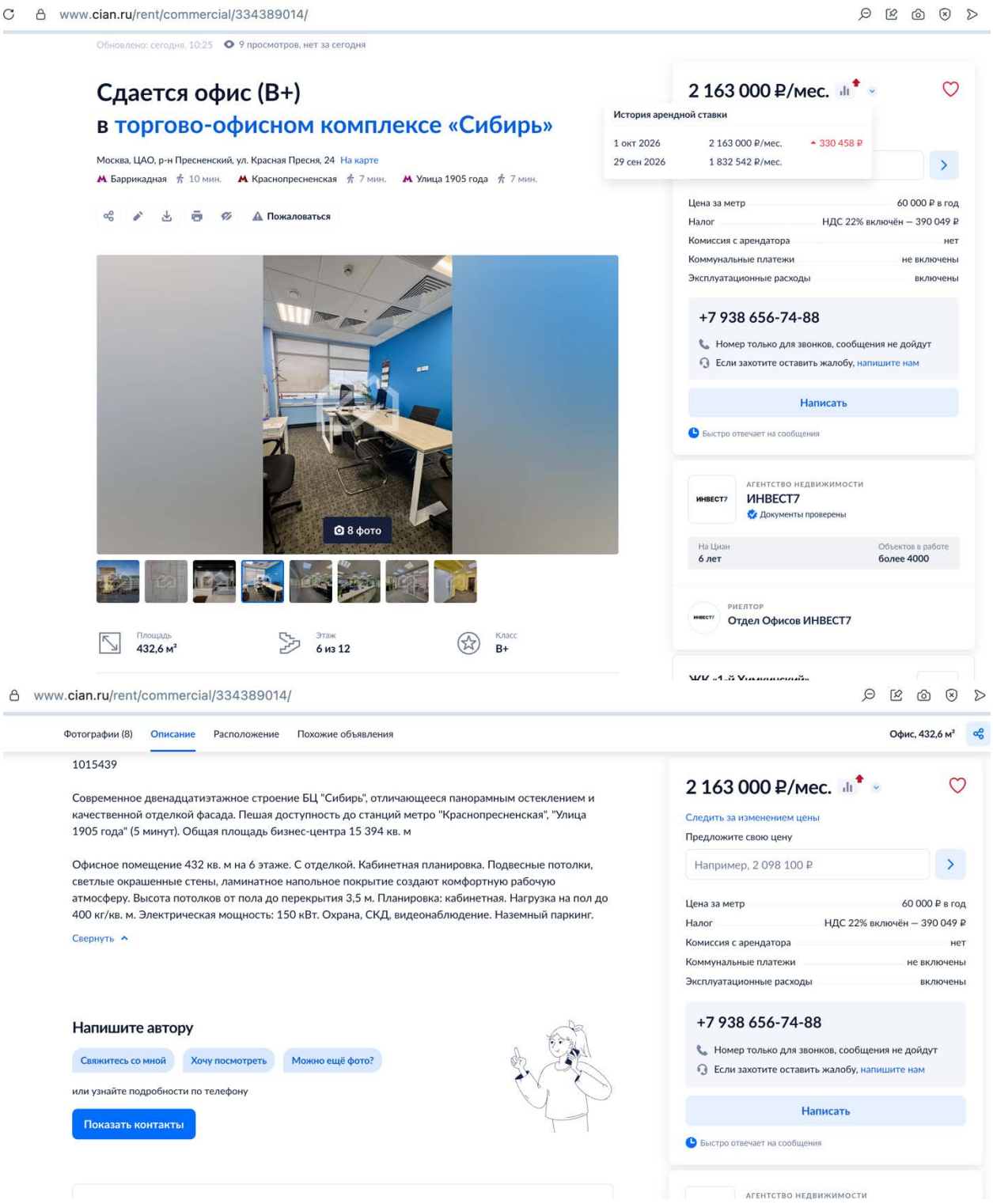
Аналог №1



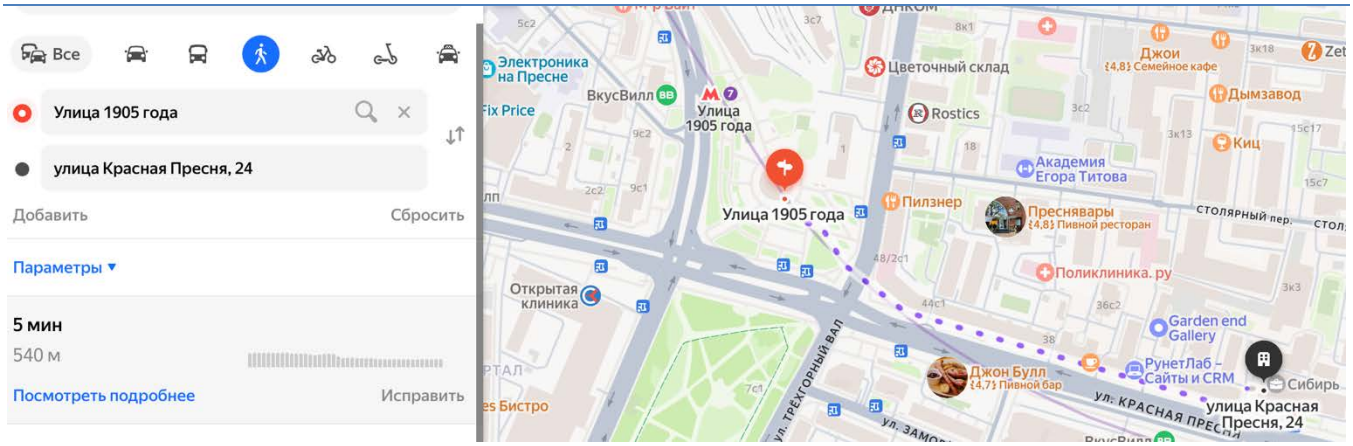
https://www.cibrs.ru/biznes-centr/novinskij-passazh/


Все
Баррикадная
Новинский бульвар, 31
Добавить
Сбросить
Параметры
4 мин
400 м
2
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Пресненский пруд
Музей В.И. Даля
Planetarium
Rostics
Шоколадница
Московский зоопарк
Баррикадная
Детский зоопарк
Краснопресненская
Семейный доктор
Moslounge
Сталинские Высотки
Магадан
Овento на Пресне
Новинский бульвар, 31
ВЭБ Центр
Vellcure
КОНЮШКОВСКАЯ ул.

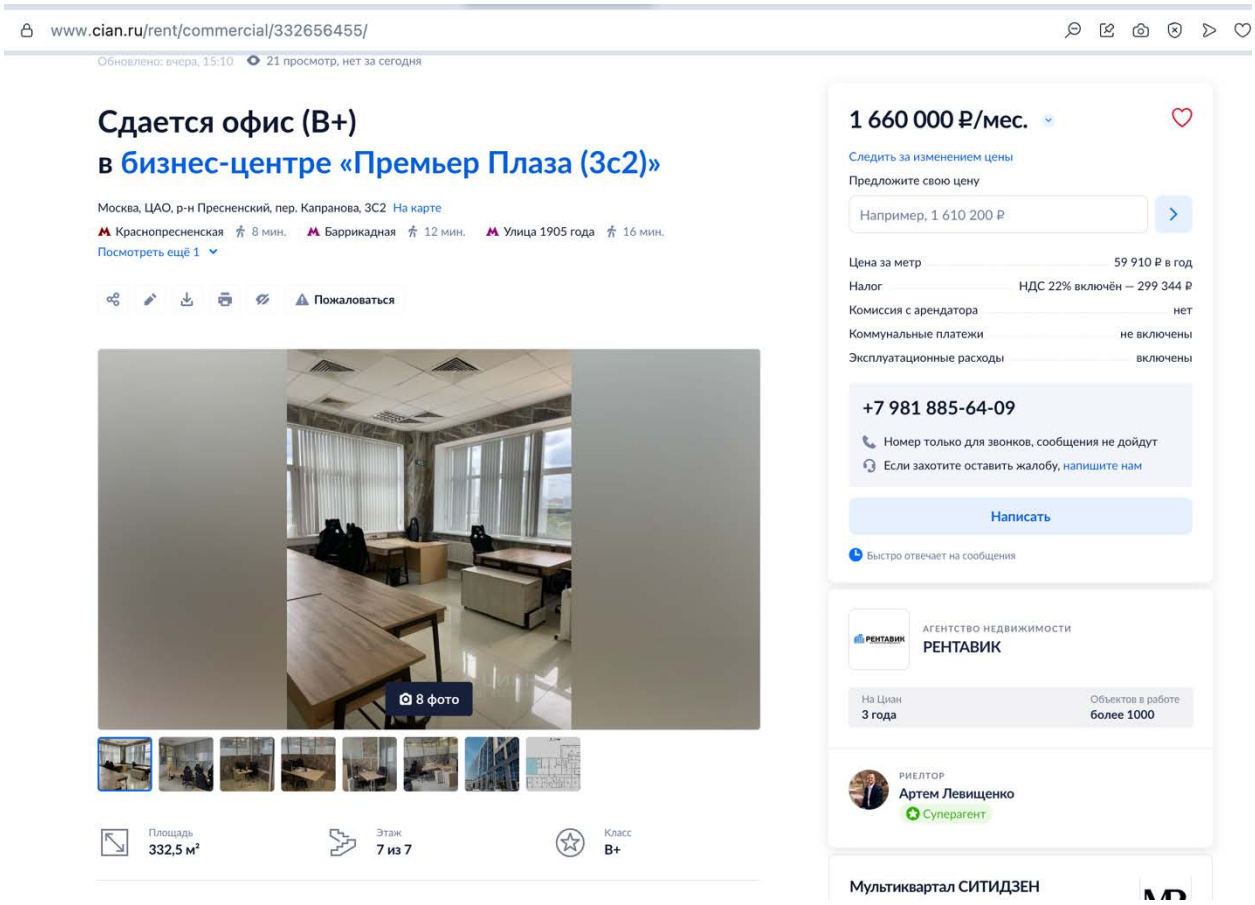
Аналог №2

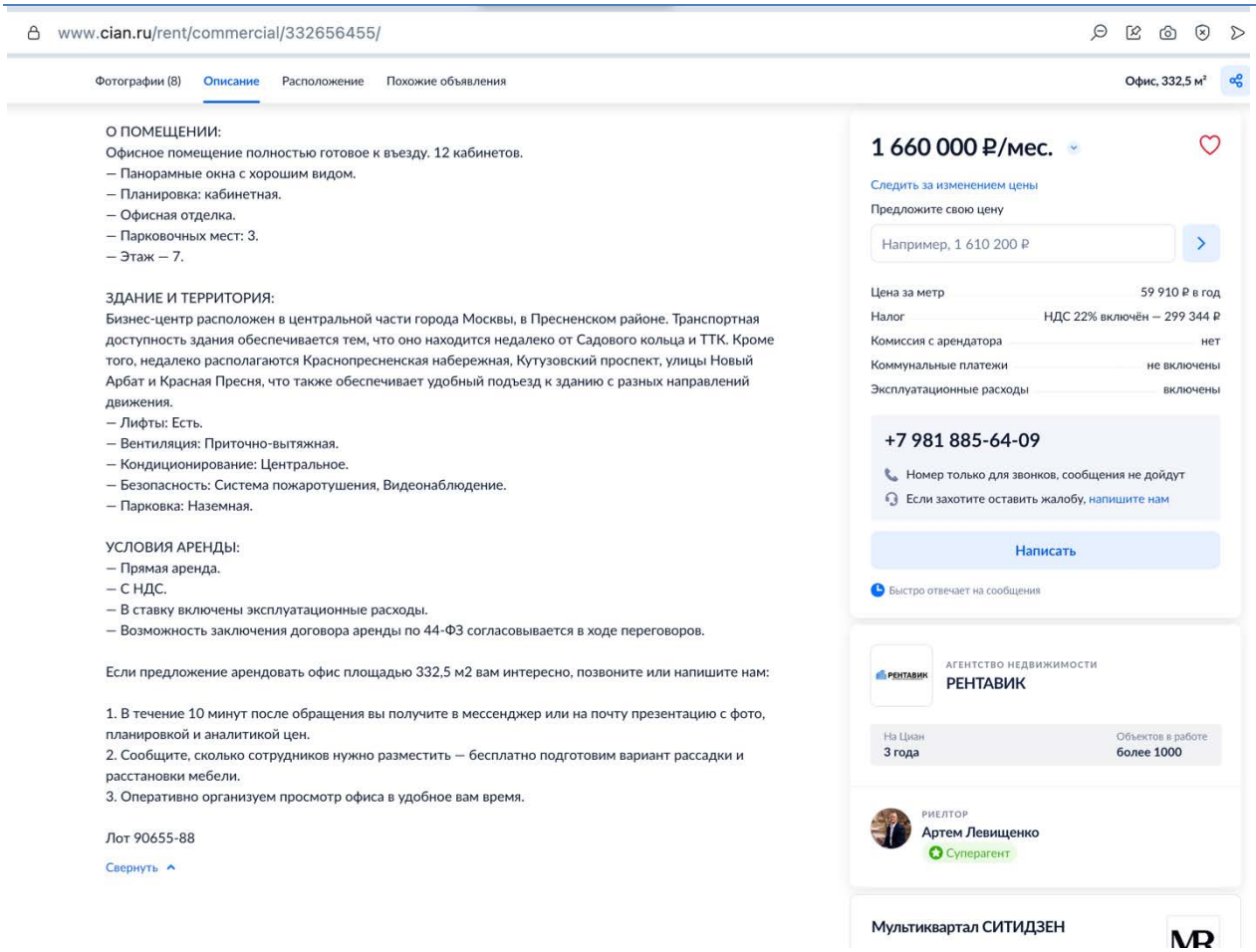


https://www.cian.ru/rent/commercial/334389014/


Все
Улица 1905 года
улица Красная Пресня, 24
Добавить
Сбросить
Параметры
5 мин
540 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Электроника на Пресне
ВкусВилл
Улица 1905 года
Цветочный склад
Rostics
Джои
Дымзавод
Академия Егора Титова
Пилзнер
Преснявары
Столярный пер.
Открытая клиника
Поликлиника. ру
Garden end Gallery
Джон Булл
РунетЛаб – Сайты и CRM
Сибирь
улица Красная Пресня, 24

Аналог №3


www.cian.ru/rent/commercial/332656455/
Обновлено: вчера, 15:10
21 просмотр, нет за сегодня
Сдается офис (В+)
в бизнес-центре «Премьер Плаза (3с2)»
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капранова, 3С2 На карте
Красносельская 8 мин.
Баррикадная 12 мин.
Улица 1905 года 16 мин.
Посмотреть ещё 1
Пожаловаться
8 фото
Площадь
332,5 м²
Этаж
7 из 7
Класс
В+
1 660 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 610 200 ₽
Цена за метр
59 910 ₽ в год
Налог
НДС 22% включён — 299 344 ₽
Комиссия с арендатора
нет
Коммунальные платежи
не включены
Эксплуатационные расходы
включены
+7 981 885-64-09
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
На Циан
3 года
Объектов в работе
более 1000
РИЕЛТОР
Артем Левищенко
Суперагент
Мультиквартал СИТИДЗЕН



www.cian.ru/rent/commercial/332656455/

Фотографии (8) Описание Расположение Похожие объявления Офис, 332,5 м²

О ПОМЕЩЕНИИ:
Офисное помещение полностью готовое к въезду. 12 кабинетов.
— Панорамные окна с хорошим видом.
— Планировка: кабинетная.
— Офисная отделка.
— Парковочных мест: 3.
— Этаж — 7.

ЗДАНИЕ И ТЕРРИТОРИЯ:
Бизнес-центр расположен в центральной части города Москвы, в Пресненском районе. Транспортная доступность здания обеспечивается тем, что оно находится недалеко от Садового кольца и ТТК. Кроме того, недалеко располагаются Краснопресненская набережная, Кутузовский проспект, улицы Новый Арбат и Красная Пресня, что также обеспечивает удобный подъезд к зданию с разных направлений движения.
— Лифты: Есть.
— Вентиляция: Приточно-вытяжная.
— Кондиционирование: Центральное.
— Безопасность: Система пожаротушения, Видеонаблюдение.
— Парковка: Наземная.

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ:
— Прямая аренда.
— С НДС.
— В ставку включены эксплуатационные расходы.
— Возможность заключения договора аренды по 44-ФЗ согласовывается в ходе переговоров.

Если предложение арендовать офис площадью 332,5 м2 вам интересно, позвоните или напишите нам:

1. В течение 10 минут после обращения вы получите в мессенджер или на почту презентацию с фото, планировкой и аналитикой цен.
2. Сообщите, сколько сотрудников нужно разместить — бесплатно подготовим вариант рассадки и расстановки мебели.
3. Оперативно организуем просмотр офиса в удобное вам время.

Лот 90655-88

Свернуть

1 660 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 610 200 ₽

Цена за метр	59 910 ₽ в год
Налог	НДС 22% включён — 299 344 ₽
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 981 885-64-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

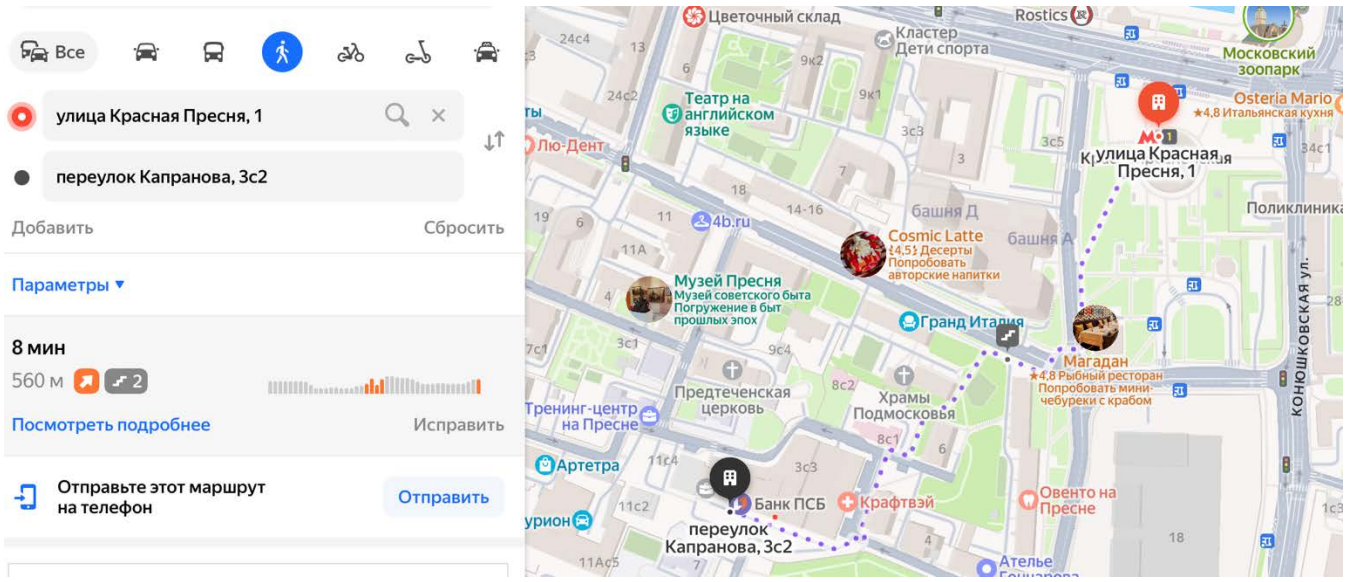
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК

На Циан 3 года | Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Артем Левищенко
Суперагент

Мультиквартал СИТИДЗЕН

https://www.cian.ru/rent/commercial/332656455/



Аналог №4

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_484_m2_pryamaya_arenda_8350278556

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Сдам › Офисное помещение

Аренда офиса 484 м2, прямая аренда

♡ В избранное | Сравнить | Скачать презентацию





48 000 ₽ в год за м²

48 000 ₽ в год за м², залог не указан

8 931 640-52-57

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Capital msk ›

Компания

Подписаться

690 объектов в работе

Реквизиты проверены

О помещении

Общая площадь: 484 м²

Этаж: 10

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: оплата по счётчикам, коммунальные, эксплуатационные

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_484_m2_pryamaya_arenda_8350278556

48 000 ₽ в год за м²
Аренда офиса 484 м2, прямая аренда

8 931 640-52-57

Расположение

Москва, Малая Грузинская ул., 3
- Краснопресненская 6–10 мин.
- Улица 1905 года 6–10 мин.
- Баррикадная 6–10 мин.

Показать карту

Описание

ВАЖНО: БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ, ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

Бизнес-центр В+ класса Тропикано 2 расположен по адресу Москва, ЦАО, район Пресненский, М. Грузинская ул., дом 3, в пешей доступности от метро Белорусская (24 мин), метро Маяковская (23 мин), метро Краснопресненская (6 мин), метро Улица 1905 года (7 мин).
Характеристики здания: 12 этажей, бизнес-центр расположен на первой линии, техническое оснащение и управление климатом по требованиям В+ класса, 03 налоговая.
Бизнес-центр оснащен пассажирским лифтом. Есть круглосуточная возможность работы, ресепшен, контроль доступа в здание, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, наземный паркинг, подземный паркинг.
Предлагаем к аренде офис 484 м² на 10 этаже. Ваш офис в БЦ Тропикано 2 может работать круглосуточно.
Обратитесь за спецусловиями на аренду!

Спросите у арендодателя

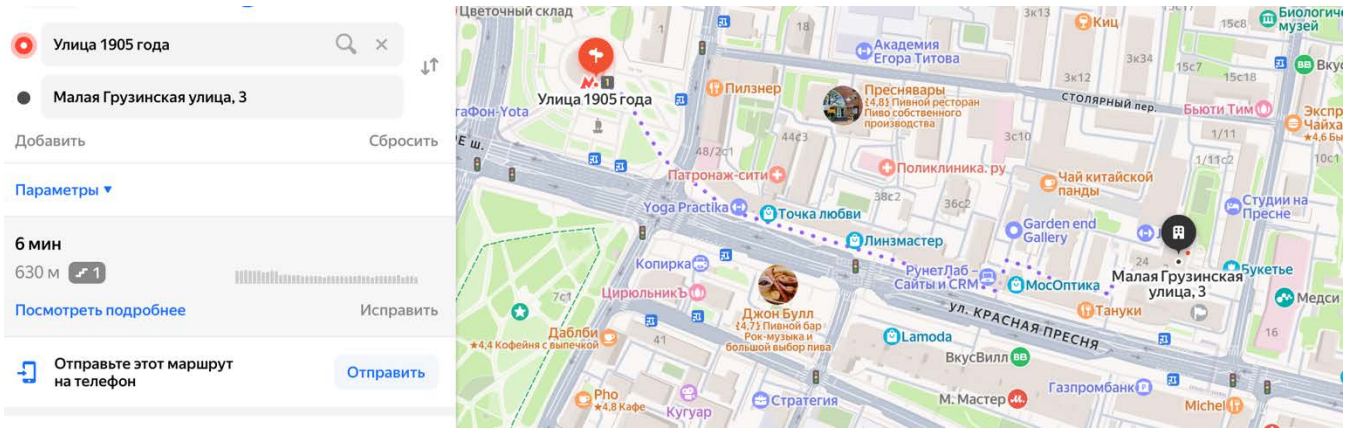
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

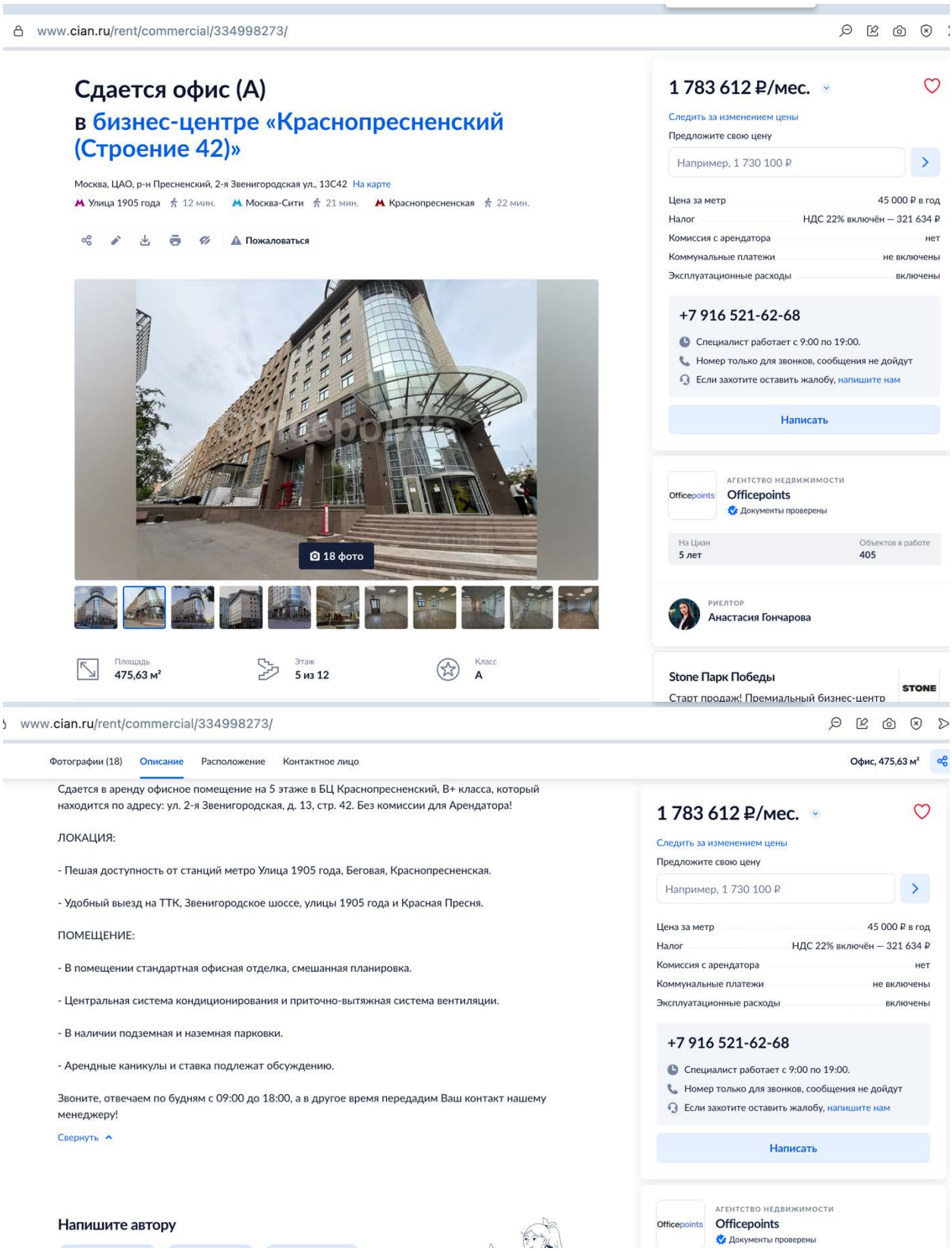
Capital msk ›
Компания
Подписаться

690 объектов в работе
Реквизиты проверены

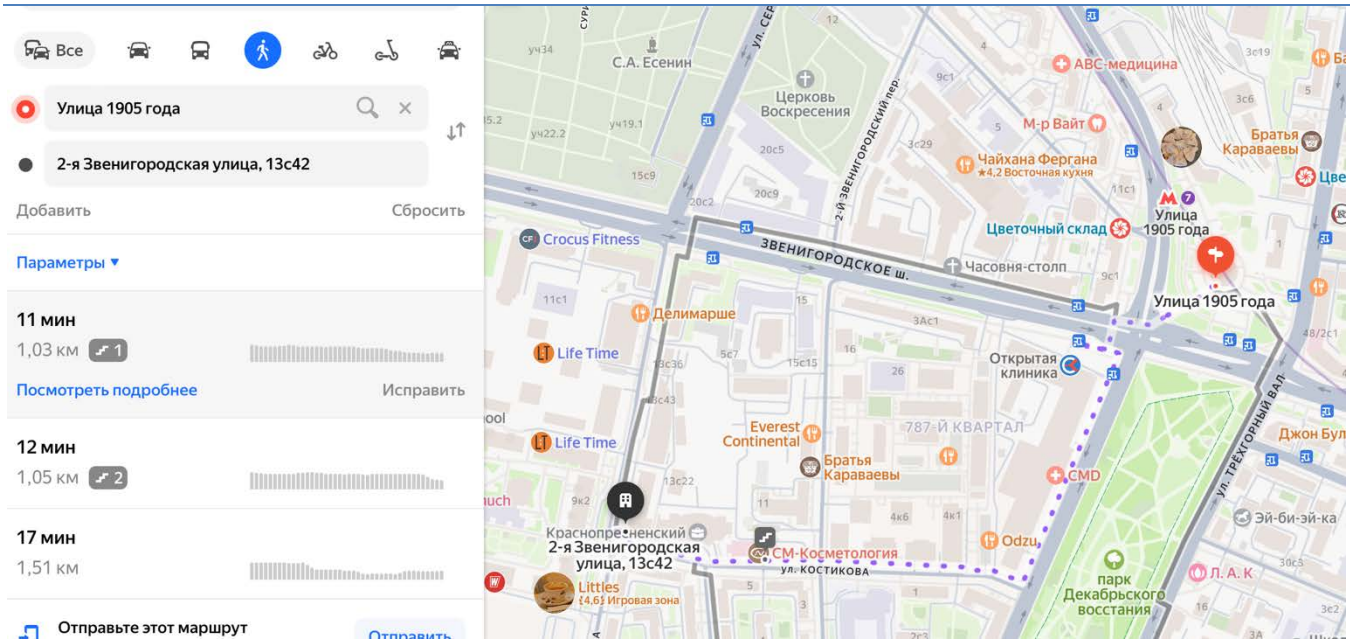
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_484_m2_pryamaya_arenda_8350278556?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



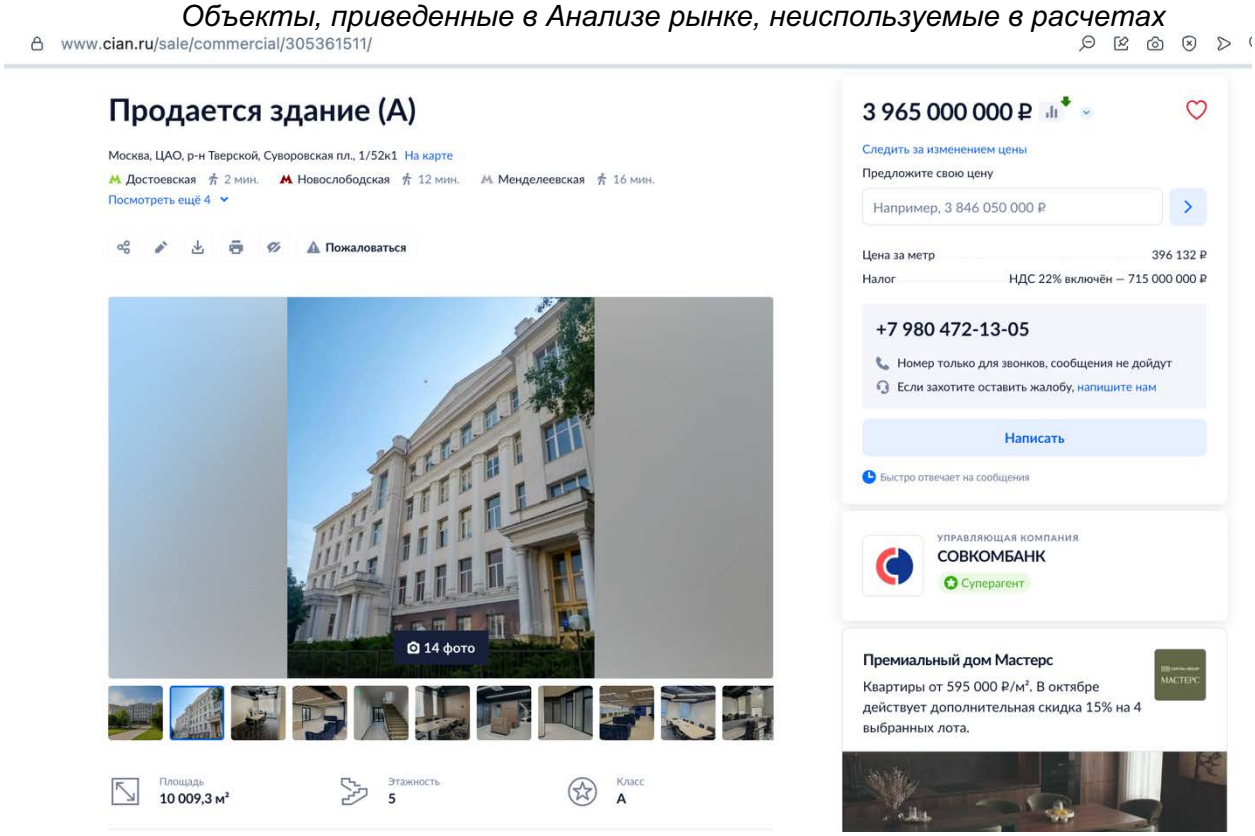
Аналог №5

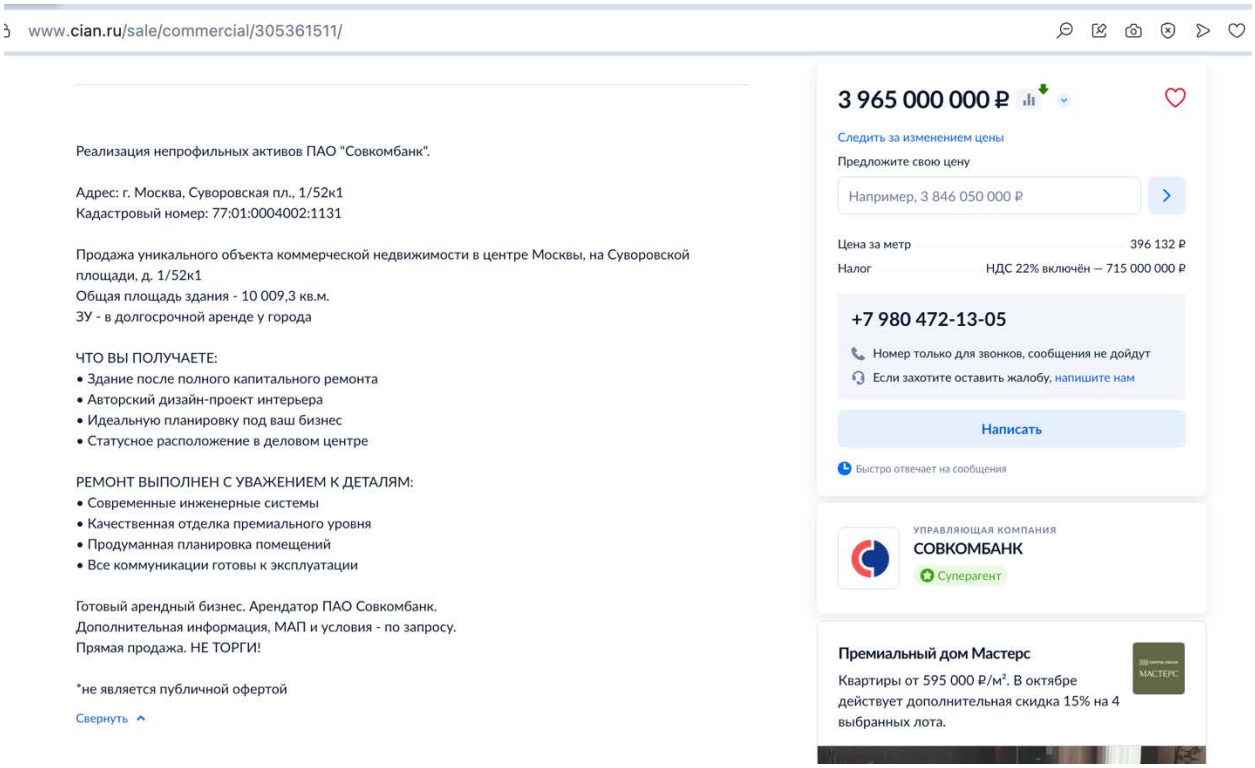


https://www.cian.ru/rent/commercial/334998273/


Все
Улица 1905 года
2-я Звенигородская улица, 13с42
Добавить
Сбросить
Параметры
11 мин
1,03 км
Посмотреть подробнее
Исправить
12 мин
1,05 км
17 мин
1,51 км
Отправьте этот маршрут
С.А. Есенин
Церковь Воскресения
АВС-медицина
М-р Вайт
Чайхана Фергана
Братья Караваевы
Цветочный склад
Улица 1905 года
Crocus Fitness
ЗВЕНИГОРОДСКОЕ Ш.
Часовня-столп
Делимарше
Life Time
Открытая клиника
Everest Continental
787-Й КВАРТАЛ
CMD
Джон Бул
Эй-би-эй-ка
Краснопресненский
2-я Звенигородская улица, 13с42
СМ-Косметология
Odzu
Litties
парк Декабрьского восстания
Л. А. К
ул. Костикова
ул. Трехгорный Вал
2-й Звенигородский пер.

Объекты, приведенные в Анализе рынке, неиспользуемые в расчетах





www.cian.ru/sale/commercial/332035998/

Продается здание (А)

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Мытная ул., 40к5 На карте

Шаболовская 9 мин. Октябрьская 14 мин. Серпуховская 14 мин. Посмотреть ещё 2

Пожаловаться





Площадь 17 807,9 м²

Этажность 9

Класс А

4 612 712 501 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 474 331 100 ₽

Цена за метр 259 067 ₽

Налог НДС 22% включён — 831 800 549 ₽

+7 981 885-64-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РЕНТАВИК

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

РЕНТАВИК

На Циан 3 года

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР

Дмитрий Кухарев

Суперагент

Эмоушн от ГК Основа

www.cian.ru/sale/commercial/332035998/

Фотографии (16) Описание Расположение

Здание, 17 807,9 м²

ЗДАНИЕ ПОД ШТАБ КВАРТИРУ ИЛИ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС! ПЛАТИМ БОНУС.

Продажа здания целиком — 17 807,9 м2, г Москва, ул Мытная, д 40 стр 5.

О ЗДАНИИ:
В данный момент в состоянии без отделки, оборудованное всеми необходимыми инженерными системами.
— Здание расположено на территории Бизнес комплекса.
— Введено в эксплуатацию.
— Планировка: смешанная.
— Под чистовую отделку.
— Высота потолков: 3.3 м.
— Парковочных мест: 200.

РАСПОЛОЖЕНИЕ И ОСНАЩЕНИЕ:
Здание Sky House на Мытной улице в историческом районе Якиманка отличается отличной транспортной доступностью, благодаря удобному выезду на ключевые магистрали и шаговой близости к кольцевым станциям метро.
— Класс здания — А.
— Большая парковка перед здание на 200 машино-мест.
— Пассажирских лифтов — 9.
— Вентиляция: Приточно-вытяжная.
— Кондиционирование: Центральное.
— Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушения.
— Парковка: Подземная, Наземная.

УСЛОВИЯ ПОКУПКИ:
— С НДС.

Если предложение купить здание площадью 17 807,9 м2 вам интересно, позвоните или напишите нам:

1. В течение 10 минут после обращения вы получите в мессенджер или на почту презентацию с фото, планировкой и аналитикой цен.
2. Сообщите, сколько сотрудников нужно разместить — бесплатно подготовим вариант рассадки и расстановки мебели.
3. Оперативно организуем просмотр здания в удобное вам время.

Лот 39111-88

Свернуть

4 612 712 501 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 474 331 100 ₽

Цена за метр 259 067 ₽

Налог НДС 22% включён — 831 800 549 ₽

+7 981 885-64-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РЕНТАВИК

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

РЕНТАВИК

На Циан 3 года

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР

Дмитрий Кухарев

Суперагент

Эмоушн от ГК Основа

Скидки до 12%. Бизнес-класс рядом с Москва-Сити. Видовые апартаменты с террасами. Свой СПА-комплекс

www.cian.ru/rent/commercial/284676256/

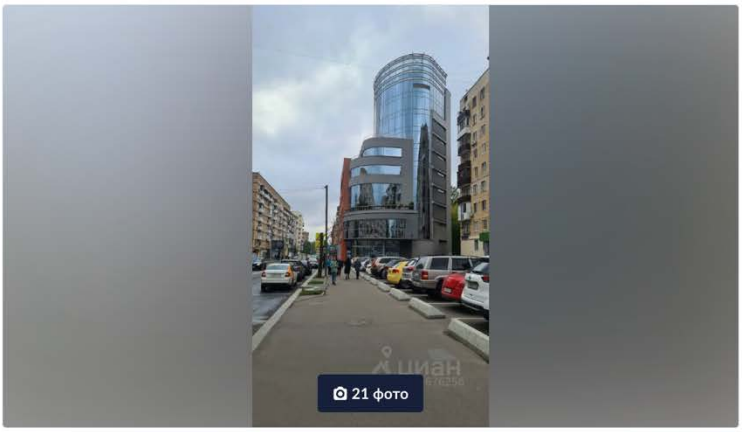
Сдается офис (B+)

в бизнес-центре «на ул. Большая Грузинская, 61с2»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 61С2 На карте

Белорусская 6 мин. Белорусская 7 мин. Маяковская 12 мин. Посмотреть ещё 3

Пожаловаться





Площадь 350 м²

Этаж 2 из 9

Парковка 5 мест

Класс B+

1 254 167 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 216 500 ₽

Цена за метр	43 000 ₽ в год
Налог	НДС 22% включён — 226 159 ₽
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 932 218-10-98

+7 939 325-32-05

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

БДК

Суперагент

www.cian.ru/rent/commercial/284676256/

От собственника!
Стильное офисное помещение, 350 м2.
2 этаж БЦ класса B+.
Хороший свежий офисный ремонт.
Смешанная планировка: op-sp, кабинеты, кухня, санузлы.
Большие, почти витринные окна.
Потолки 3,2 метра.
Приточная вентиляция.
Фанкойлы.
4 минуты пешком о станции метро Белорусская кольцевая.
Большой холл.
Круглосуточная охрана. Вход по магнитным карточкам.
2 лифта.
Подробности по телефону.
ТОРГ!
Подземный паркинг.
5 машиномест на прилегающей наземной парковке. Въезд через шлагбаум.

Свернуть

1 254 167 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 216 500 ₽

Цена за метр	43 000 ₽ в год
Налог	НДС 22% включён — 226 159 ₽
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 932 218-10-98

+7 939 325-32-05

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Напишите автору

www.cian.ru/rent/commercial/334365108/

Сдается офис (B+)

в деловом квартале «Рассвет (Rassvet) (Корпус 2)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Столярный пер., 3к2 На карте

Улица 1905 года 5 мин. Краснопресненская 12 мин. Баррикадная 14 мин.

Пожаловаться





Площади
556 – 639 м²

Этаж
5 из 5

Класс
B+

3 709 350 – 4 087 470 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 964 800 ₽

Цена за метр	от 76 760 ₽ в год
Налог	НДС 22% включён — 737 084 ₽
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 910 160-22-53

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

fortex group
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group

На Циан 11 лет
Объектов в работе 700

fortex group
РИЕЛТОР
Департамент офисной недвижимости
Суперагент

www.cian.ru/rent/commercial/334365108/

1 639 м²
5 этаж

4 087 470 ₽/мес.
76 760 ₽/м² в год

Сдается в долгосрочную аренду помещение под офис класса B+ площадью 639 кв.м в недавно отреконструированном бизнес-центре "Рассвет".

Москва, ЦАО, Столярный переулок, 3 к2

Удобное расположение здания для всех видов транспорта:
- Автомобиль: близость транспортных магистралей, таких как Звенигородское шоссе и других.
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Улица 1905 года" всего 5 мин пешком

Офис класса B+:
- Помещение с отделкой, готово к въезду
- Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционирование: центральное

Если данное предложение подходит Вашему запросу:

1. Мы подготовили презентацию с информацией о помещении, фотографиями и планировкой, чтобы Вы могли поделиться ей с коллегами или руководством. Попросите об этом нашего менеджера по телефону в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Покажем помещение в удобное для Вас время с менеджером в здании, при необходимости подготовим виртуальный тур.

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

Свернуть

3 709 350 – 4 087 470 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 964 800 ₽

Цена за метр	от 76 760 ₽ в год
Налог	НДС 22% включён — 737 084 ₽
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 910 160-22-53

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

fortex group
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fortex Group

На Циан 11 лет
Объектов в работе 700

РИЕЛТОР

12.4 ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.10.2026, поступившего на рассмотрение 08.10.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004038		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2014		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 796/20; Кадастровый номер 77:01:0004038:1038; Условный номер 77-77-12/003/2011-047
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Сергея Макеева, д. 13
Площадь, м²:	33368
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	12, в том числе подземных 3
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	461140621З.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0004038:6
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0004038:1492
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798065552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Головина Валерия Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 27.01.2020 Чуракова Светлана Владимировна, СНИЛС 05934972202, договор на выполнение кадастровых работ от 25.03.2022 № 1, дата завершения кадастровых работ: 19.10.2023 Родин Евгений Владимирович, СНИЛС 13744682885, договор на выполнение кадастровых работ от 06.11.2023 № 57, дата завершения кадастровых работ: 30.11.2023 Родин Евгений Владимирович, СНИЛС 13744682885, договор на выполнение кадастровых работ от 17.04.2023 № 26, дата завершения кадастровых работ: 30.11.2023 Родин Евгений Владимирович, СНИЛС 13744682885, договор на выполнение кадастровых работ от 20.11.2023 № 58, дата завершения кадастровых работ: 12.12.2023 Родин Евгений Владимирович, СНИЛС 13744682885, договор на выполнение кадастровых работ от 12.12.2023 № 68, дата завершения кадастровых работ: 26.12.2023 Родин Евгений Владимирович, № 10085, в Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 13744682885, договор на выполнение кадастровых работ от 07.02.2025 № 14/2025, дата завершения кадастровых работ: 21.07.2025 Юдин Николай Николаевич, № 871, в Ассоциация СРО "ОПКД", СНИЛС 12426094938, договор на выполнение кадастровых работ от 05.08.2026 № 30, дата завершения кадастровых работ: 14.08.2026
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133
	действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Суханова Юлия Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОГРЕССИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИДЕИ", 7723594775

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИИ-рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0004038:3133-77/051/2025-98 12.11.2025 19:55:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	предмет:	часть объекта с кад. № 77:01:0004038:3133: 1 этаж, помещение VII, комната №2, общей площадью 31.1 кв. м.
	дата государственной регистрации:	09.09.2026 16:09:06
	номер государственной регистрации:	77:01:0004038:3133-77/051/2026-114
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.08.2026 с даты подписания договора аренды по 01.03.2040 включительно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ", ИНН: 7729549578, ОГРН: 1067746672839
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № ДДА-УК ПИИ/СК-1, выдан 12.08.2026, дата государственной регистрации: 09.09.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2026-115

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

	4.3	вид:	Аренда
		предмет:	г.Москва, ул.Сергея Макеева, д.13, часть объекта площадью 2808,42 кв.м.
		дата государственной регистрации:	07.11.2016 16:43:42
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-2476/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2016 по 31.12.2029
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ", ИНН: 7726486023, ОГРН: 1147799009203
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-НПФ/08, выдан 19.09.2016, дата государственной регистрации: 07.11.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2016-2476/1 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016 г., № 1, выдан 25.11.2016, дата государственной регистрации: 15.12.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/005/2016-1063/1 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 30.11.2018, дата государственной регистрации: 23.01.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-23 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016, № 3, выдан 11.01.2021 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016г, № 4, выдан 02.11.2021, дата государственной регистрации: 26.11.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-28

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

			Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 5, выдан 08.11.2022, дата государственной регистрации: 24.01.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-40 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №ДА/СН-НПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 6, выдан 26.10.2023, дата государственной регистрации: 15.11.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-51 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 7, выдан 01.12.2023, дата государственной регистрации: 15.12.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-55 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-НПФ/08 от 19 сентября 2016г., № 8, выдан 04.09.2024, дата государственной регистрации: 19.09.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2024-72 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-НПФ/08 от "19" сентября 2016 г., № 9, выдан 31.01.2025, дата государственной регистрации: 20.02.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2025-84 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения No ДА/СН-НПФ/08 от 19 сентября 2016 года, № 11, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 15.01.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2026-100
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

4.4	вид:	Аренда
	предмет:	часть помещения с кад. номером 77:01:0004038:3133/23, 77:01:0004038:3133/24, 77:01:0004038:3133/25 2 этаж, помещение XIV, комнаты: 18-30, 34-50, 100, 106-116; 8 этаж, помещение XX, комнаты: 1, 3-31, 34-149; 9 этаж, помещение XXI, комнаты: 2-13, 15, 22-41, 43-55 общей площадью 3829,2 кв. м.
	дата государственной регистрации:	11.04.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-77-11/083/2012-380
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.04.2012 с даты начала аренды по 28.09.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ", ИНН: 7705183476, ОГРН: 1027739039240
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-ЮЛ/1, выдан 28.01.2012, дата государственной регистрации: 11.04.2012, номер государственной регистрации: 77-77-11/083/2012-380 Дополнительное соглашениек договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 6, выдан 30.06.2016, дата государственной регистрации: 01.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/003/2016-2065/1 Дополнительное соглашение № 7 от 21.09.2016 к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 7, выдан 21.09.2016, дата государственной регистрации: 21.10.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2016-1964/1 Дополнительное соглашение от 01.02.2017 №8 к Договору об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-ЮЛ/1, выдан 28.01.2012, дата государственной регистрации: 22.05.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/008/2018-11 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28 января 2012 года, № 12, выдан 15.04.2019, дата государственной регистрации: 08.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-34

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

			Дополнительное соглашение, № 13, выдан 26.08.2019, дата государственной регистрации: 31.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-37 Дополнительное соглашение к договору №ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г об аренде нежилого помещения, № 14, выдан 05.02.2020, дата государственной регистрации: 16.03.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2020-42 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №ДА/СН-ЮЛ/1 от 28 января 2012 года, № 15, выдан 25.06.2020 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 16, выдан 27.11.2020 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 17, выдан 08.02.2021 Дополнительное соглашение Договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 18, выдан 31.03.2021, дата государственной регистрации: 24.06.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-15 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 19, выдан 10.08.2021, дата государственной регистрации: 03.09.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-22 Дополнительное соглашение Договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 20, выдан 20.09.2021, дата государственной регистрации: 14.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-24 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г, № 21, выдан 16.02.2022, дата государственной регистрации: 04.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-29

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

			Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г, № 22, выдан 01.03.2022, дата государственной регистрации: 20.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-31 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 23, выдан 11.04.2022, дата государственной регистрации: 02.06.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-33 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012, № 24, выдан 22.09.2022, дата государственной регистрации: 22.11.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2022-38 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012г., № 25, выдан 08.02.2023, дата государственной регистрации: 29.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-46 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2013, № 26, выдан 01.12.2023, дата государственной регистрации: 19.12.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-58 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ ОБ АРЕНДЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, № 27, выдан 17.07.2025, дата государственной регистрации: 01.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2025-96
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

	4.5	вид:	Аренда
		предмет:	Часть объекта, эт. 1, помещение VIIIа, комнаты 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, общей площадью 616,6 кв.м
		дата государственной регистрации:	01.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-752
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.12.2011 по 31.12.2029
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аврора РусКо", ИНН: 7710929960, ОГРН: 1127747292023
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Р/4, выдан 08.12.2011, дата государственной регистрации: 01.02.2012, номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2011-752 Дополнительное соглашение, № 4, выдан 27.07.2016, дата государственной регистрации: 13.09.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2016-585/1 Дополнительное соглашение № 8 от 01.07.2019 к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 8, выдан 01.07.2019, дата государственной регистрации: 26.07.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/001/2019-29 Дополнительное соглашение к договору №ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011г об аренде нежилого помещения, № 9, выдан 13.12.2019, дата государственной регистрации: 15.01.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2020-39 Дополнительное соглашение к договору №ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011г об аренде нежилого помещения, № 10, выдан 13.02.2020, дата государственной регистрации: 18.03.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2020-43 Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору, № 11, выдан 30.06.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание	
вид объекта недвижимости	

Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

	Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Р/4 от "08" декабря 2011 года., № 12, выдан 19.01.2021 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Р/4 от "08" декабря 2011 года., № 13, выдан 17.02.2021 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 14, выдан 29.04.2021 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.02011 г., № 15, выдан 12.07.2021, дата государственной регистрации: 03.09.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-21 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08 декабря 2011 года, № 16, выдан 29.09.2021, дата государственной регистрации: 26.11.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-27 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08 декабря 2011 г, № 17, выдан 01.02.2022, дата государственной регистрации: 04.04.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2022-30 Дополнительное соглашение от 14.02.2024г. к договору аренды №ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 18, выдан 14.02.2024, дата государственной регистрации: 14.03.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2024-61 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011, № 19, выдан 06.05.2024, дата государственной регистрации: 09.07.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2024-70
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		предмет:	Часть объекта, кад. №№ 77:01:0004038:3133/5, 77:01:0004038:3133/6, 77:01:0004038:3133/7, этаж 1, пом. VI, ком. 1-15; этаж 4, пом. XVI, ком. 1, 3-9, 14, 15, 17, 19-71; этаж 5, пом. XVII, ком. 1, 3-9, 19-42, 54, 87, 88, 89, 93, 93б, 93в площадью 3579,4 кв.м
		дата государственной регистрации:	23.12.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2011-220
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.12.2011 по 30.09.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Филипс", ИНН: 7704216778, ОГРН: 1027700044074
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Ф/2, выдан 18.10.2011, дата государственной регистрации: 23.12.2011, номер государственной регистрации: 77-77-11/092/2011-220 Дополнительное соглашение №4 от 30.10.2015 к Договору об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Ф/2, выдан 18.10.2011, дата государственной регистрации: 27.11.2015, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/016/2015-293/1 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 5, выдан 16.03.2016, дата государственной регистрации: 29.04.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/002/2016-890/1 Дополнительное соглашение к Договору от 18.10.2011 №ДА/СН-Ф/2 об аренде нежилого помещения, № 6, выдан 07.12.2017, дата государственной регистрации: 25.06.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2018-12

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

			Дополнительное соглашение № 8 от 09.12.2019 к договору об аренде нежилого помещения, № ДА/СН-Ф/2, выдан 18.10.2011, дата государственной регистрации: 24.12.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/011/2019-38 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011 года, № 9, выдан 21.06.2020 Дополнительное соглашение к Договору об аренде нежилого помещения от 18.10.2011 №ДА/СН-Ф/2, № 10, выдан 26.08.2020 Дополнительное соглашение Договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 12, выдан 21.09.2021, дата государственной регистрации: 14.10.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/051/2021-25 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 13, выдан 31.03.2023, дата государственной регистрации: 10.07.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2023-48 Дополнительное соглашение к договору об аренде нежилого помещения №ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011, № 14, выдан 27.01.2025, дата государственной регистрации: 26.02.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:3133-77/060/2025-87
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	12.11.2025 19:56:13
		номер государственной регистрации:	77:01:0004038:3133-77/051/2025-99
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2025 по 01.03.2040
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОГРЕССИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИДЕИ", ИНН: 7723594775, ОГРН: 1067760723546
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПИИ-рентный», выдан 28.05.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 839971481847979980055521910400019784443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

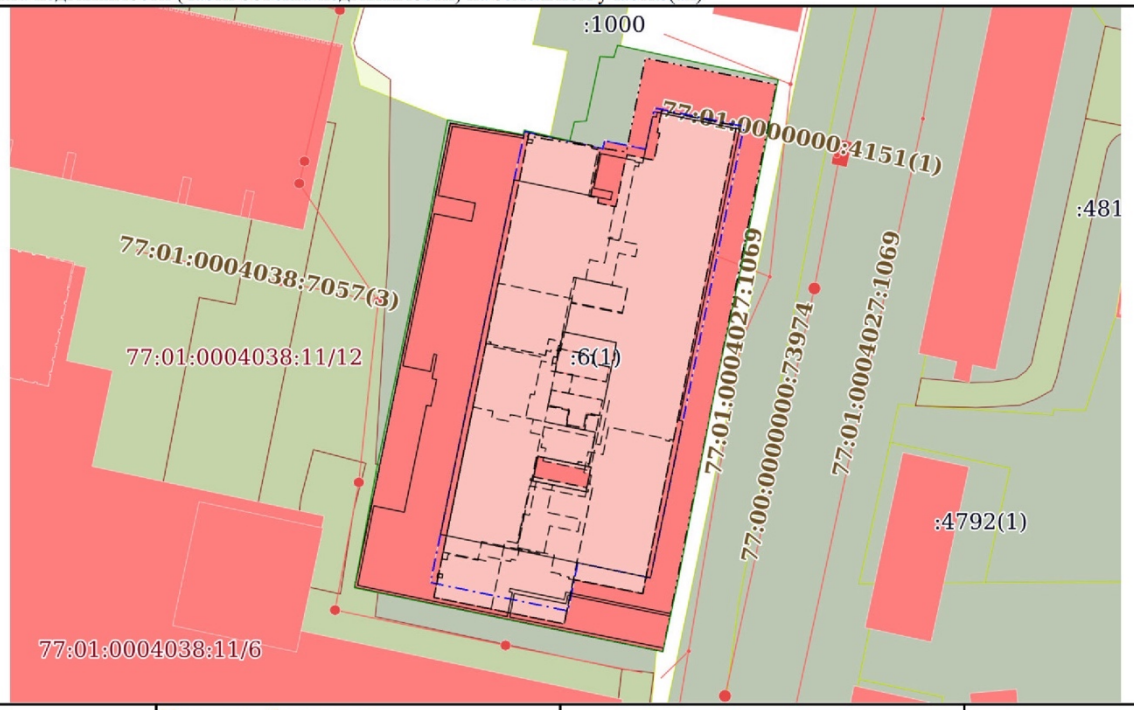
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	10764.21	3302.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10762.19	3315.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10759.47	3331.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10774.9	3334.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10770.55	3356.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10721.8	3346.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10683.71	3339.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10683.29	3338.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10678.05	3337.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10677.46	3337.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10688	3287.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10764.21	3302.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

1	10764.21	3302.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10762.19	3315.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10759.47	3331.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10774.9	3334.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10770.55	3356.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10721.8	3346.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10683.71	3339.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10683.29	3338.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10678.05	3337.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10677.46	3337.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10688	3287.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10764.21	3302.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10764.21	3302.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10762.19	3315.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10759.47	3331.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10774.9	3334.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10770.55	3356.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

6	10721.8	3346.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10683.71	3339.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10683.29	3338.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10678.05	3337.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10677.46	3337.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10688	3287.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10764.21	3302.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10752.27	3326.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10751.64	3329.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10752.91	3329.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10753.55	3326.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10759.23	3327.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10758.09	3333.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10757.89	3333.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10757.63	3334.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

11	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10765.24	3336.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10766	3336.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10763.23	3350.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10715.42	3340.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10683.71	3339.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10683.29	3338.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10686.72	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10685.32	3321.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10687	3313.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10683.13	3312.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10678.05	3337.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

8	10677.46	3337.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10688	3287.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10764.21	3302.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10762.19	3315.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10761.76	3314.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10763.72	3303.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10752.36	3300.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10751.1	3307.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10748.11	3306.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10749.37	3300.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	10724.38	3295.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	10723.46	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	10726.3	3300.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	10726.2	3300.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	10722.3	3299.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	10722.13	3300.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	10717.75	3299.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

25	10717.88	3299.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	10700.35	3295.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	10701.39	3290.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	10688.34	3287.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	10683.21	3312.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	10687.17	3313.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	10687.28	3312.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	10687.82	3312.74	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	10685.99	3321.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	10687.22	3321.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10683.71	3339.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10761.64	3315.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10761.49	3316.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10760.88	3316.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10761.04	3315.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10761.64	3315.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10690.31	3300.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

2	10690.14	3301.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10689.53	3301.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10689.7	3300.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10690.31	3300.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10766	3336.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10763.23	3350.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.42	3340.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

14	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10766.73	3336.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

12	10763.69	3351.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

11	10766.73	3336.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10763.69	3351.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10766.73	3336.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10763.69	3351.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10766.73	3336.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10763.69	3351.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10766.73	3336.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10763.69	3351.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10766.73	3336.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10763.69	3351.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10754.92	3313.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10762.84	3315.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10760.02	3327.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10761.45	3328.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

6	10761.41	3328.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	10761.27	3328.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	10759.94	3335	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	10765.34	3336.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10766.12	3336.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	10766.73	3336.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	10763.69	3351.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	10715.29	3341.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	10689.57	3335.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	10692.04	3323.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	10684.13	3322.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10688.81	3299.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	10696.72	3301.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 16	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 77.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

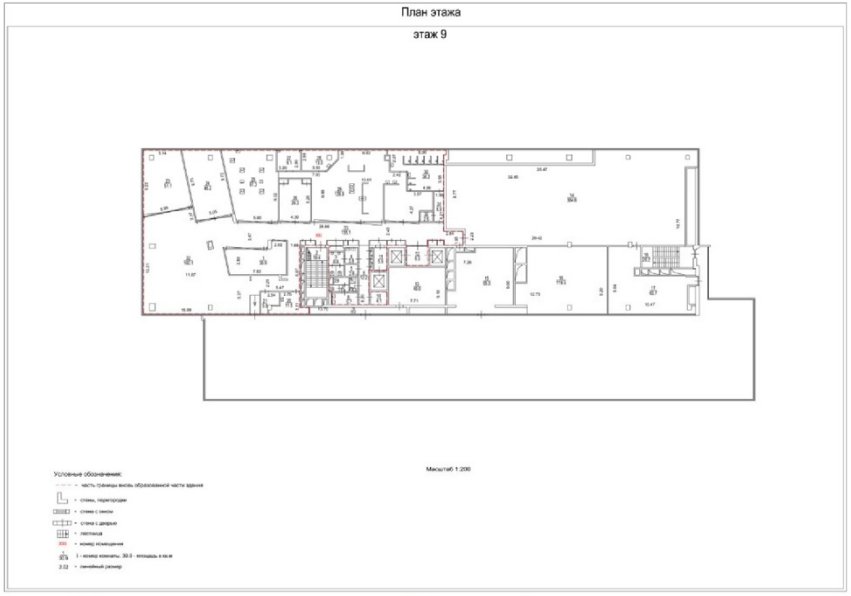
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:1

План этажа

этаж 9



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

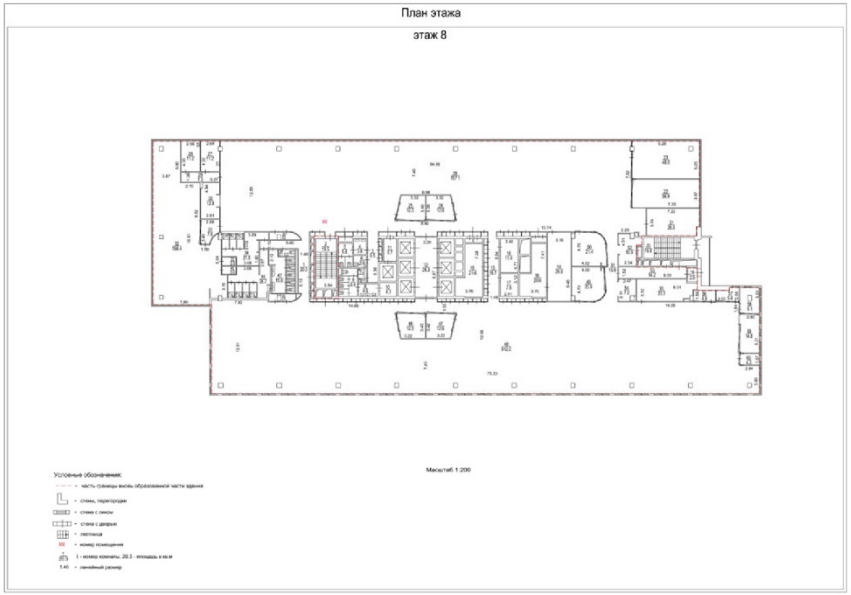
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:2



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

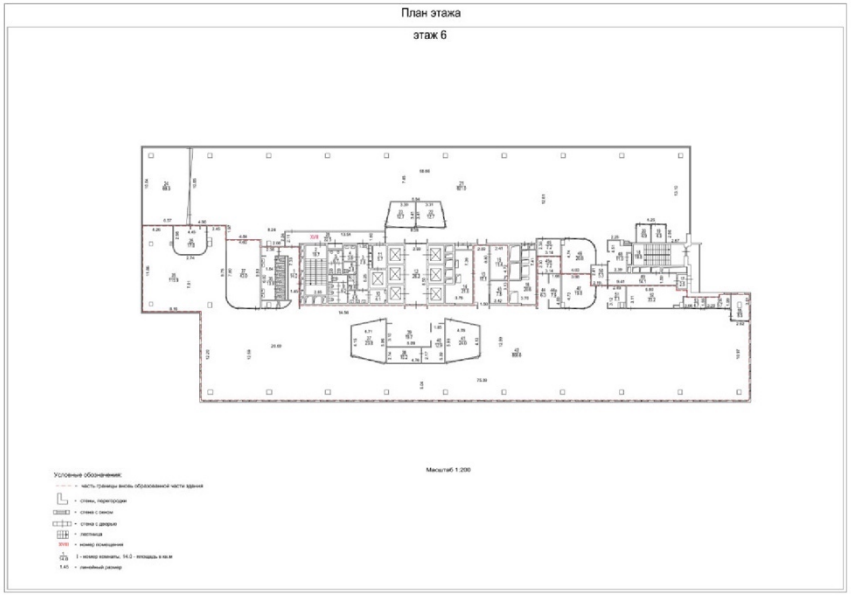
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:3



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

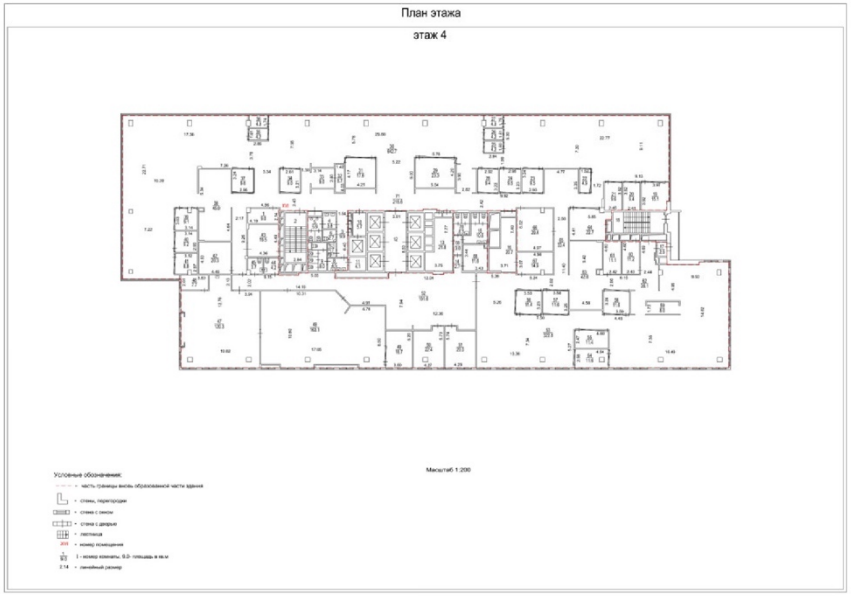
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:5



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

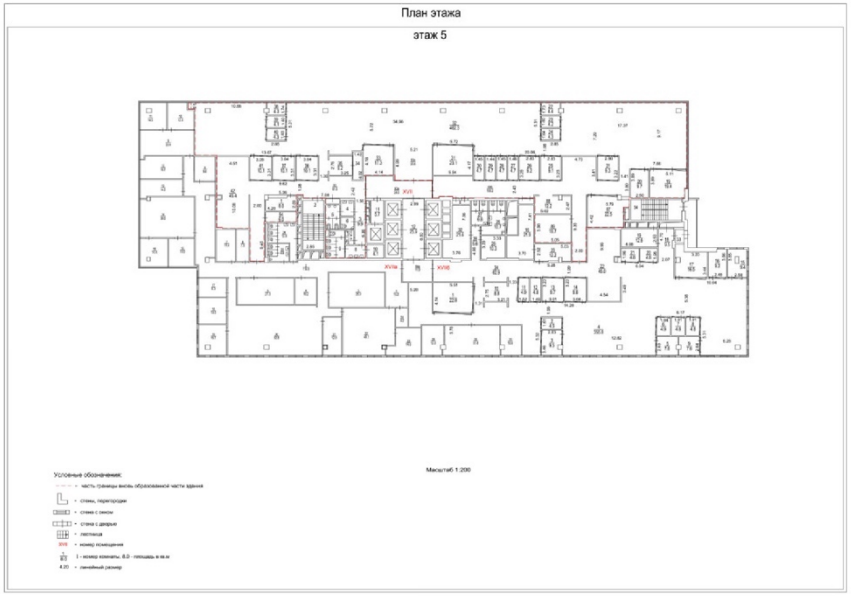
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:6



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

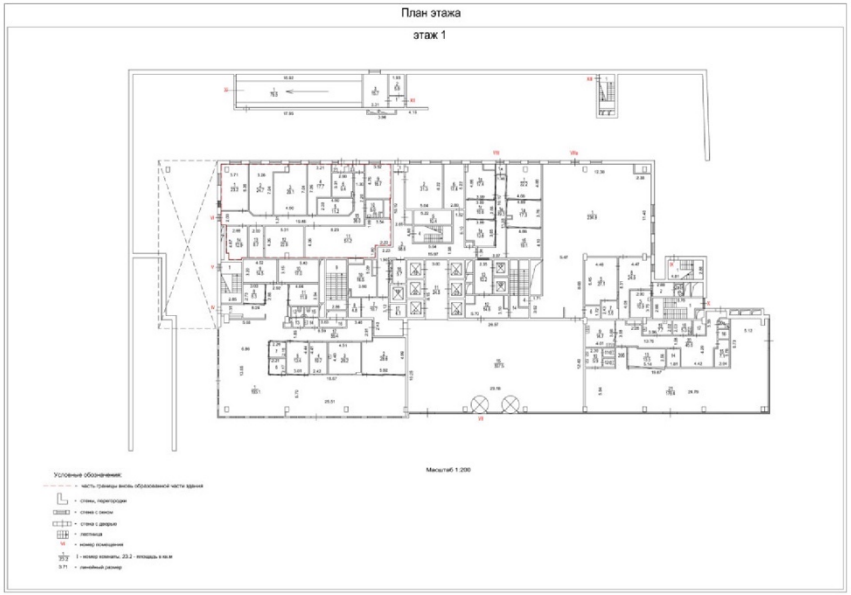
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:7



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:9

План этажа

этаж 6



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

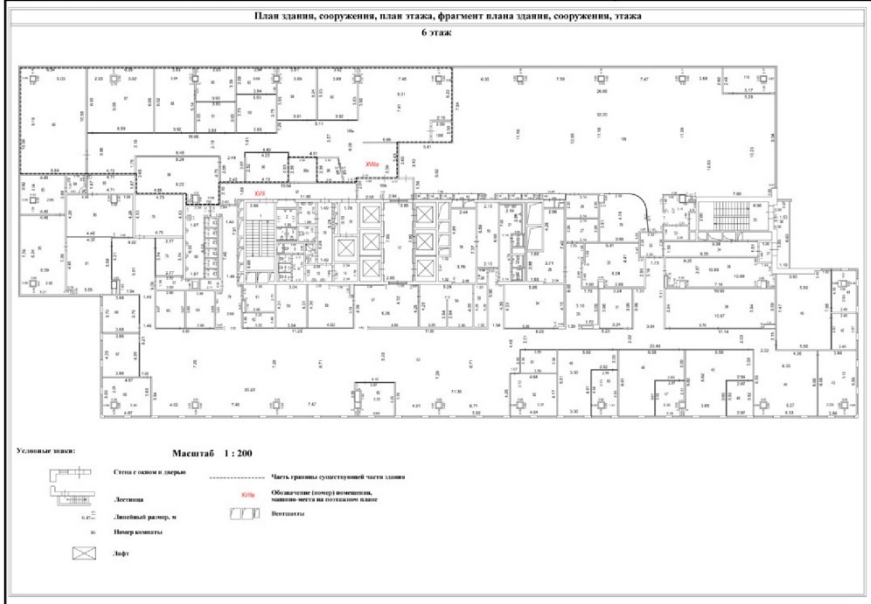
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:10



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

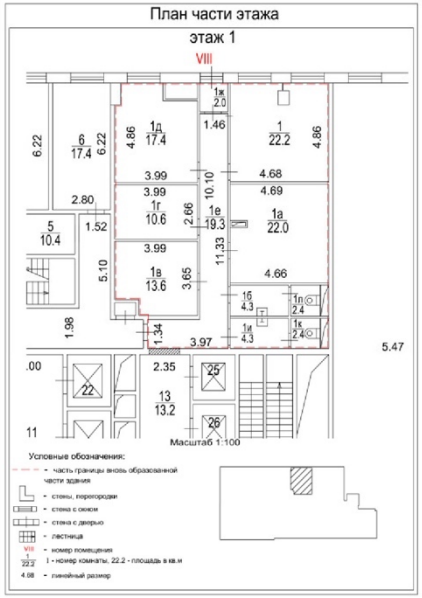
Лист № 9 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:11

План части этажа

этаж 1



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

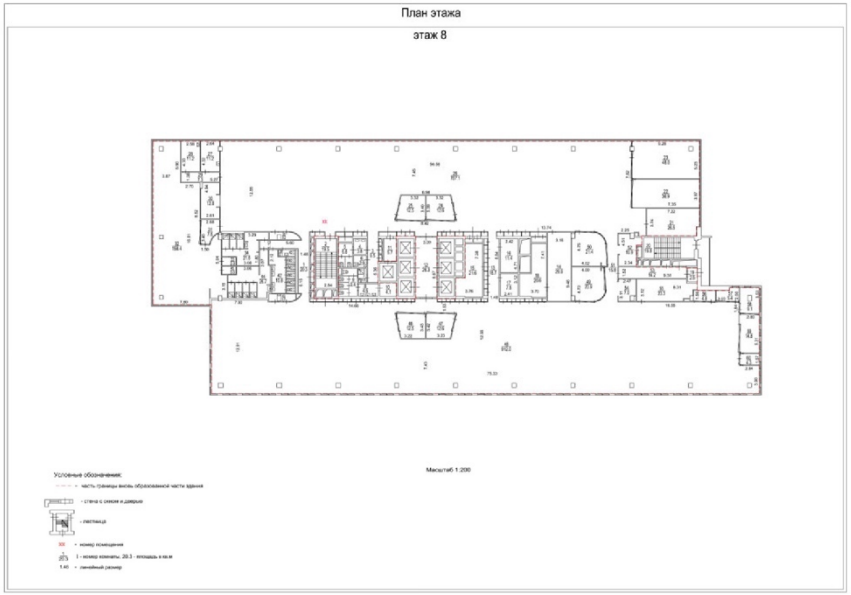
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:14



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

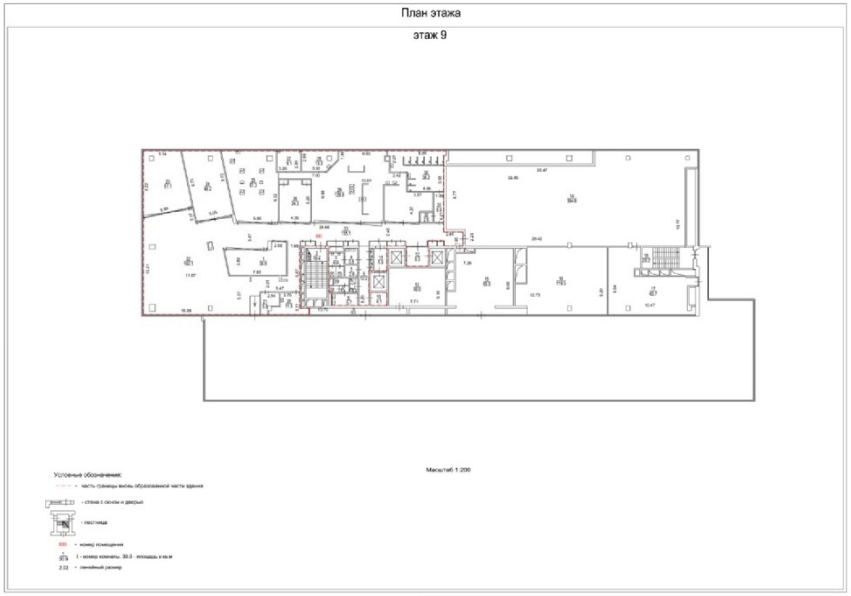
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:15



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

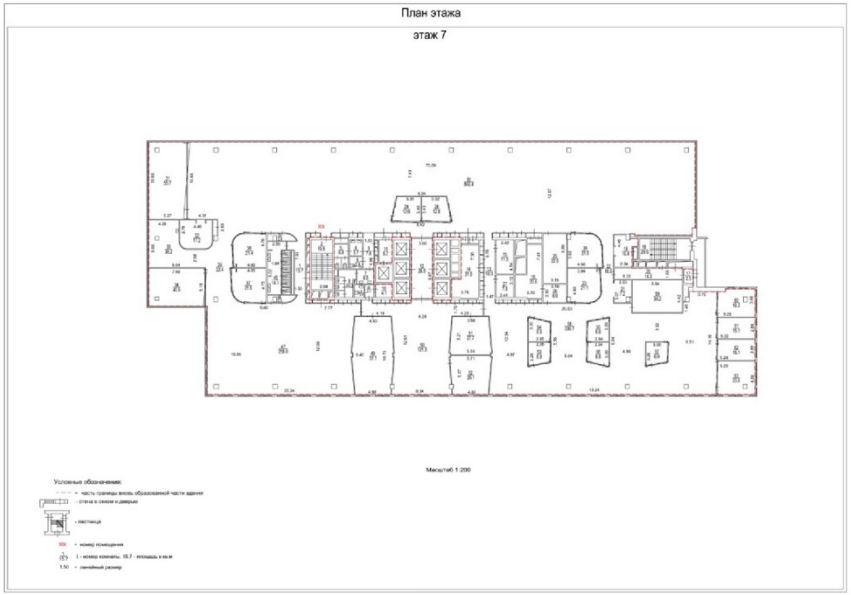
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:16



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:17



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:19



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

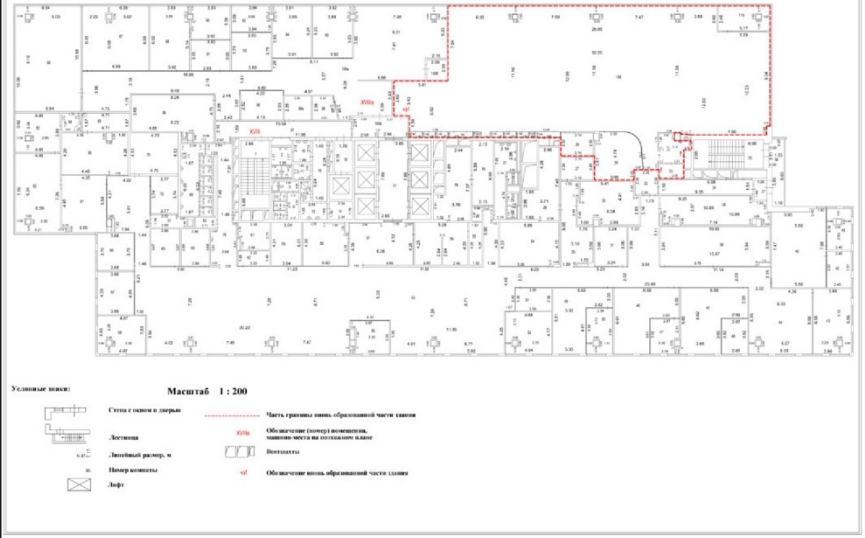
Лист № 15 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:20

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

6 этаж



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

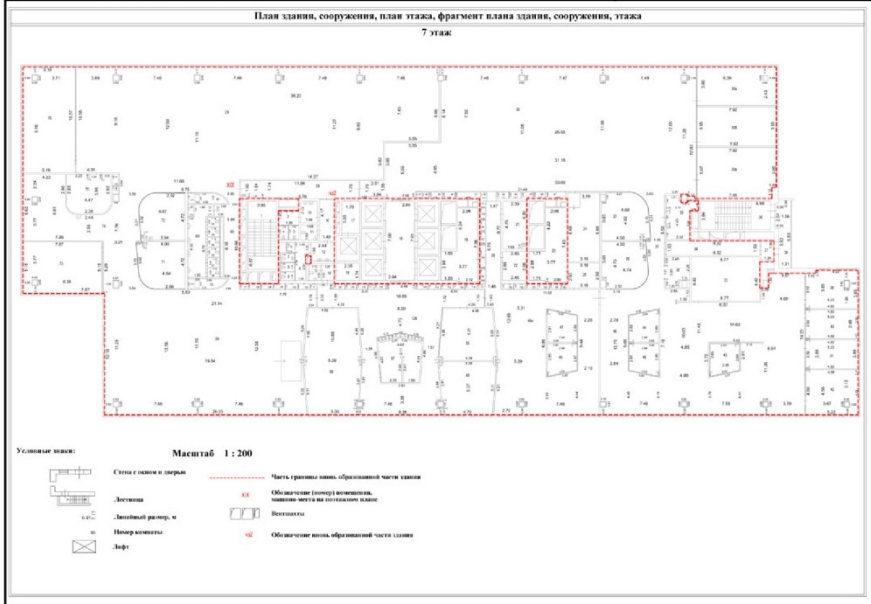
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:21



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

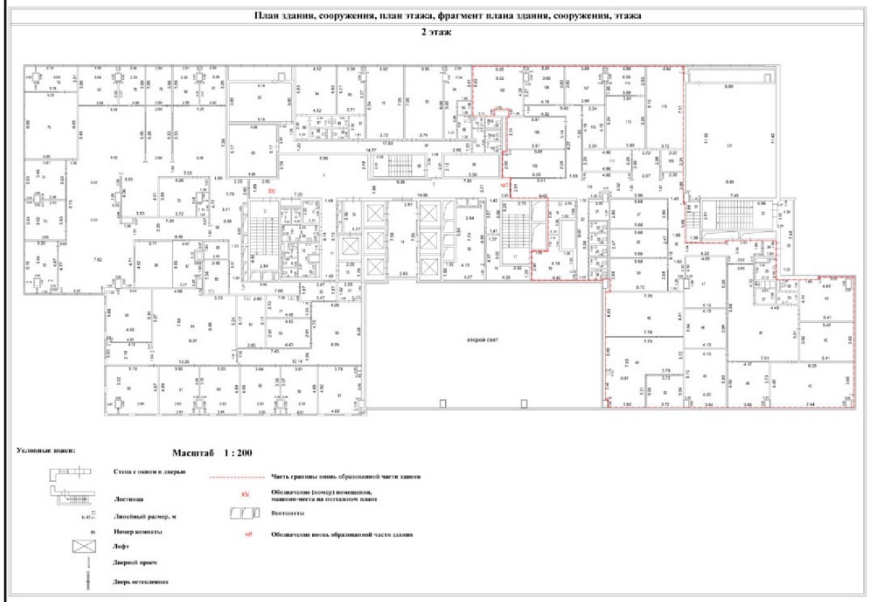
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:23



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

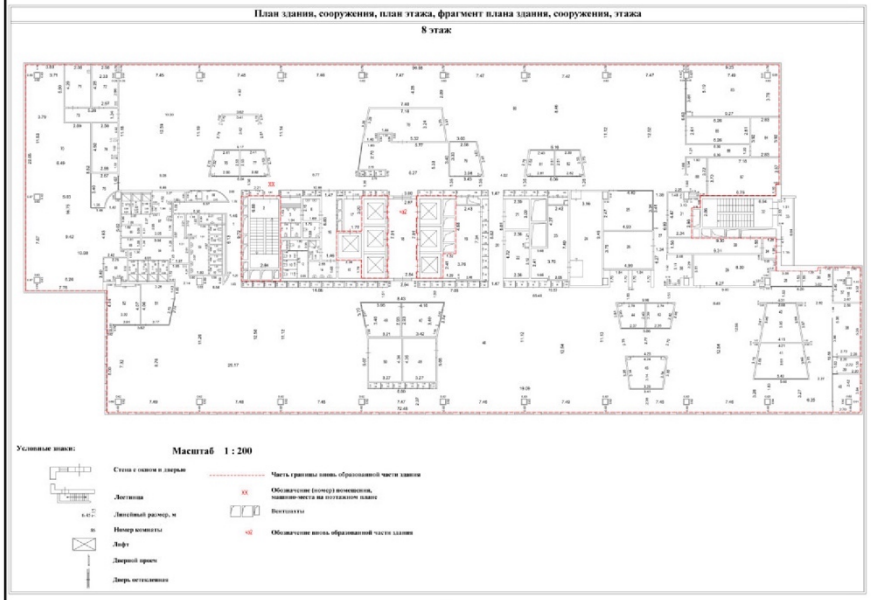
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:24



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:25



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

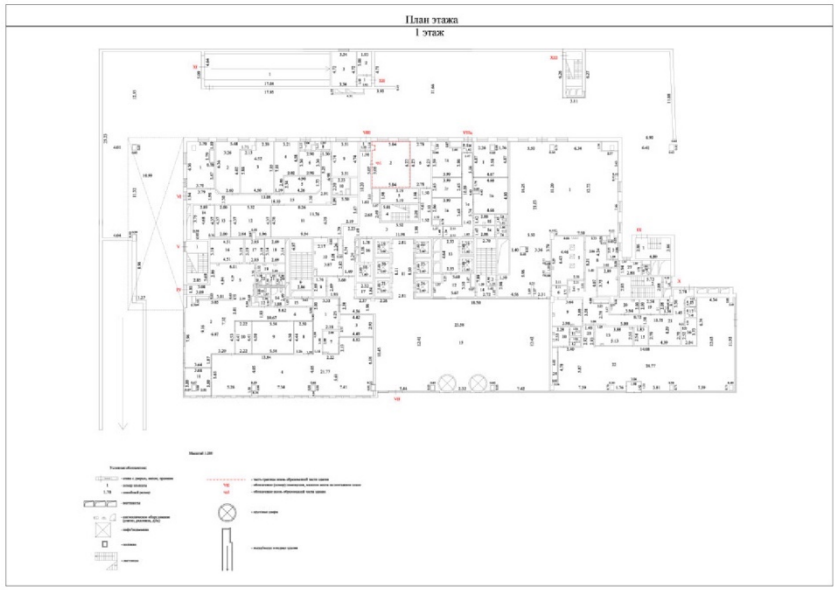
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 6	Всего листов раздела 6: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:26



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10728.43	3308.87	0.1	
2	10728.29	3309.57	0.1	
3	10727.95	3309.5	0.1	
4	10726.1	3318.57	0.1	
5	10728.79	3319.12	0.1	
6	10728.38	3321.14	0.1	
7	10725.74	3320.61	0.1	
8	10725.89	3319.89	0.1	
9	10723.57	3319.41	0.1	
10	10723.42	3320.14	0.1	
11	10722.96	3323.04	0.1	
12	10719.84	3322.41	0.1	
13	10720.43	3319.53	0.1	
14	10717.75	3318.98	0.1	
15	10717.03	3322.51	0.1	
16	10714.46	3321.99	0.1	
17	10713.85	3324.98	0.1	
18	10716.42	3325.5	0.1	
19	10716.04	3327.36	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

20	10708.28	3325.78	0.1	
21	10708.66	3323.91	0.1	
22	10708.2	3323.82	0.1	
23	10709.52	3317.3	0.1	
24	10705.48	3316.48	0.1	
25	10703.71	3325.22	0.1	
26	10705.02	3325.49	0.1	
27	10704.84	3326.38	0.1	
28	10682	3321.63	0.1	
29	10686.36	3300.25	0.1	
1	10728.43	3308.87	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 2

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10766.25	3337.63	0.1	
2	10763.77	3349.9	0.1	
3	10686.99	3334.54	0.1	
4	10689.32	3323.15	0.1	
5	10682	3321.63	0.1	
6	10686.36	3300.25	0.1	
7	10762.57	3315.86	0.1	
8	10760.51	3326.3	0.1	
9	10760.1	3326.21	0.1	
10	10759.83	3327.51	0.1	
11	10752.18	3325.96	0.1	
12	10751.91	3327.28	0.1	
13	10751.12	3327.12	0.1	
14	10750.5	3330.12	0.1	
15	10757.54	3331.55	0.1	
16	10757.52	3331.65	0.1	
17	10759.03	3331.96	0.1	
18	10758.13	3336.39	0.1	
19	10762.61	3337.3	0.1	
20	10762.69	3336.91	0.1	
1	10766.25	3337.63	0.1	
1	10709.52	3317.31	0.1	
2	10707.75	3326.04	0.1	
3	10704.37	3325.35	0.1	
4	10706.15	3316.62	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

1	10709.52	3317.31	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 3

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10766.25	3337.63	0.1	
2	10763.77	3349.9	0.1	
3	10686.99	3334.54	0.1	
4	10689.32	3323.15	0.1	
5	10682	3321.63	0.1	
6	10684.44	3309.65	0.1	
7	10695.67	3311.94	0.1	
8	10695.26	3313.92	0.1	
9	10700.07	3314.9	0.1	
10	10699.86	3315.91	0.1	
11	10705.37	3317.04	0.1	
12	10703.71	3325.22	0.1	
13	10728.2	3330.2	0.1	
14	10729.91	3321.77	0.1	
15	10734.69	3322.75	0.1	
16	10732.97	3331.17	0.1	
17	10737.1	3332.01	0.1	
18	10738.49	3325.15	0.1	
19	10741.8	3325.82	0.1	
20	10741.3	3328.27	0.1	
21	10745.49	3329.12	0.1	
22	10745.15	3330.79	0.1	
23	10757.19	3333.24	0.1	
24	10757.07	3333.85	0.1	
25	10758.59	3334.15	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

26	10758.13	3336.39	0.1	
27	10762.61	3337.3	0.1	
28	10762.69	3336.91	0.1	
1	10766.25	3337.63	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 5

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10762.57	3315.86	0.1	
2	10760.51	3326.3	0.1	
3	10760.1	3326.21	0.1	
4	10759.83	3327.51	0.1	
5	10752.18	3325.96	0.1	
6	10751.91	3327.28	0.1	
7	10751.12	3327.12	0.1	
8	10750.5	3330.12	0.1	
9	10757.54	3331.55	0.1	
10	10757.52	3331.65	0.1	
11	10759.03	3331.96	0.1	
12	10758.13	3336.39	0.1	
13	10762.61	3337.3	0.1	
14	10762.69	3336.91	0.1	
15	10766.25	3337.63	0.1	
16	10763.77	3349.9	0.1	
17	10686.99	3334.54	0.1	
18	10689.32	3323.15	0.1	
19	10682	3321.63	0.1	
20	10686.36	3300.25	0.1	
1	10762.57	3315.86	0.1	
1	10738.82	3323.62	0.1	
2	10737.1	3332.01	0.1	
3	10733.13	3331.2	0.1	
4	10734.85	3322.8	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

1	10738.82	3323.62	0.1	
1	10729.99	3321.47	0.1	
2	10728.2	3330.2	0.1	
3	10726.78	3329.91	0.1	
4	10726.74	3330.1	0.1	
5	10725.29	3329.8	0.1	
6	10725.33	3329.61	0.1	
7	10719.08	3328.33	0.1	
8	10718.93	3329.08	0.1	
9	10711.42	3327.54	0.1	
10	10711.66	3326.41	0.1	
11	10713.47	3326.78	0.1	
12	10715.2	3318.44	0.1	
13	10725.76	3320.6	0.1	
14	10725.8	3320.4	0.1	
15	10727.66	3320.78	0.1	
16	10727.62	3320.99	0.1	
1	10729.99	3321.47	0.1	
1	10709.54	3317.31	0.1	
2	10707.75	3326.04	0.1	
3	10706.47	3325.78	0.1	
4	10706.4	3326.09	0.1	
5	10703.65	3325.53	0.1	
6	10705.5	3316.48	0.1	
1	10709.54	3317.31	0.1	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 6

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10692.71	3301.55	0.1	
2	10692.53	3302.41	0.1	
3	10693.46	3302.6	0.1	
4	10692.46	3307.46	0.1	
5	10695.51	3308.08	0.1	
6	10693.42	3318.29	0.1	
7	10698.11	3319.28	0.1	
8	10697.16	3323.92	0.1	
9	10699.19	3324.34	0.1	
10	10700.33	3318.8	0.1	
11	10704.84	3319.72	0.1	
12	10705.59	3316.05	0.1	
13	10706.47	3316.25	0.1	
14	10706.39	3316.66	0.1	
15	10709.54	3317.31	0.1	
16	10707.83	3325.63	0.1	
17	10713.47	3326.78	0.1	
18	10715.85	3315.31	0.1	
19	10719.74	3316.11	0.1	
20	10719.62	3316.73	0.1	
21	10725.2	3317.87	0.1	
22	10724.7	3320.3	0.1	
23	10725.8	3320.53	0.1	
24	10725.84	3320.33	0.1	
25	10727.7	3320.71	0.1	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

26	10727.66	3320.91	0.1	
27	10738.92	3323.22	0.1	
28	10737.64	3329.49	0.1	
29	10742.87	3330.56	0.1	
30	10742.3	3333.34	0.1	
31	10744.31	3333.75	0.1	
32	10745.32	3328.85	0.1	
33	10750.54	3329.92	0.1	
34	10751.12	3327.12	0.1	
35	10751.91	3327.28	0.1	
36	10752.18	3325.96	0.1	
37	10759.83	3327.51	0.1	
38	10760.1	3326.21	0.1	
39	10760.51	3326.3	0.1	
40	10762.57	3315.86	0.1	
1	10692.71	3301.55	0.1	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 7

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10717.62	3306.69	0.1	
2	10716.95	3309.94	0.1	
3	10715.83	3309.71	0.1	
4	10715.25	3312.57	0.1	
5	10716.37	3312.8	0.1	
6	10715.6	3316.54	0.1	
7	10713.42	3316.09	0.1	
8	10713.06	3317.81	0.1	
9	10694.32	3313.97	0.1	
10	10694.26	3314.24	0.1	
11	10692.43	3313.87	0.1	
12	10692.62	3312.93	0.1	
13	10692.27	3312.86	0.1	
14	10693.07	3308.92	0.1	
15	10692.35	3308.78	0.1	
16	10693.79	3301.77	0.1	
1	10717.62	3306.69	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 9

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10714.36	3318.34	0.1	
2	10712.65	3326.6	0.1	
3	10707.25	3325.5	0.1	
4	10708.76	3318.17	0.1	
5	10710.84	3318.6	0.1	
6	10710.99	3317.85	0.1	
7	10712.86	3318.24	0.1	
8	10712.9	3318.04	0.1	
1	10714.36	3318.34	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 11

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10737.97	3310.76	0.1	
2	10735.41	3322.92	0.1	
3	10726.8	3321.02	0.1	
4	10727.12	3319.53	0.1	
5	10726.71	3319.44	0.1	
6	10726.88	3318.68	0.1	
7	10725.72	3318.44	0.1	
8	10727.55	3309.78	0.1	
9	10727.84	3309.84	0.1	
10	10728.07	3308.75	0.1	
1	10737.97	3310.76	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 14

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10766.25	3337.63	0.1	
2	10763.77	3349.9	0.1	
3	10686.99	3334.54	0.1	
4	10689.32	3323.15	0.1	
5	10682	3321.63	0.1	
6	10686.36	3300.25	0.1	
7	10762.57	3315.86	0.1	
8	10760.51	3326.3	0.1	
9	10760.1	3326.21	0.1	
10	10759.83	3327.51	0.1	
11	10752.18	3325.96	0.1	
12	10751.91	3327.28	0.1	
13	10751.12	3327.12	0.1	
14	10750.5	3330.12	0.1	
15	10757.54	3331.55	0.1	
16	10757.52	3331.65	0.1	
17	10759.03	3331.96	0.1	
18	10758.13	3336.39	0.1	
19	10762.61	3337.3	0.1	
20	10762.69	3336.91	0.1	
1	10766.25	3337.63	0.1	
1	10709.52	3317.31	0.1	
2	10707.75	3326.04	0.1	
3	10704.37	3325.35	0.1	
4	10706.15	3316.62	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

1	10709.52	3317.31	0.1	
1	10727.19	3320.89	0.1	
2	10726.07	3326.49	0.1	
3	10724.78	3326.23	0.1	
4	10724.21	3329.03	0.1	
5	10721.74	3328.54	0.1	
6	10723.42	3320.14	0.1	
1	10727.19	3320.89	0.1	
1	10720.43	3319.53	0.1	
2	10718.75	3327.93	0.1	
3	10716.23	3327.43	0.1	
4	10716.65	3325.3	0.1	
5	10714.18	3324.8	0.1	
6	10714.75	3321.93	0.1	
7	10717.23	3322.42	0.1	
8	10717.9	3319.02	0.1	
1	10720.43	3319.53	0.1	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 15

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10728.43	3308.87	0.1	
2	10728.29	3309.57	0.1	
3	10727.95	3309.5	0.1	
4	10726.1	3318.57	0.1	
5	10728.79	3319.12	0.1	
6	10728.38	3321.14	0.1	
7	10725.74	3320.61	0.1	
8	10725.89	3319.89	0.1	
9	10723.57	3319.41	0.1	
10	10723.42	3320.14	0.1	
11	10722.96	3323.04	0.1	
12	10719.84	3322.41	0.1	
13	10720.43	3319.53	0.1	
14	10717.75	3318.98	0.1	
15	10717.03	3322.51	0.1	
16	10714.46	3321.99	0.1	
17	10713.85	3324.98	0.1	
18	10716.42	3325.5	0.1	
19	10716.04	3327.36	0.1	
20	10708.28	3325.78	0.1	
21	10708.66	3323.91	0.1	
22	10708.2	3323.82	0.1	
23	10709.52	3317.3	0.1	
24	10705.48	3316.48	0.1	
25	10703.71	3325.22	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

26	10705.02	3325.49	0.1	
27	10704.84	3326.38	0.1	
28	10682	3321.63	0.1	
29	10686.36	3300.25	0.1	
1	10728.43	3308.87	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 16

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10766.25	3337.63	0.1	
2	10763.77	3349.9	0.1	
3	10686.99	3334.54	0.1	
4	10689.32	3323.15	0.1	
5	10682	3321.63	0.1	
6	10686.36	3300.25	0.1	
7	10762.57	3315.86	0.1	
8	10760.51	3326.3	0.1	
9	10760.1	3326.21	0.1	
10	10759.9	3327.21	0.1	
11	10752.24	3325.65	0.1	
12	10751.91	3327.28	0.1	
13	10751.12	3327.12	0.1	
14	10750.5	3330.12	0.1	
15	10757.54	3331.55	0.1	
16	10757.52	3331.65	0.1	
17	10759.03	3331.96	0.1	
18	10758.13	3336.39	0.1	
19	10762.61	3337.3	0.1	
20	10762.69	3336.91	0.1	
1	10766.25	3337.63	0.1	
1	10709.52	3317.31	0.1	
2	10707.75	3326.04	0.1	
3	10704.37	3325.35	0.1	
4	10706.15	3316.62	0.1	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

1	10709.52	3317.31	0.1	
1	10727.19	3320.89	0.1	
2	10726.07	3326.49	0.1	
3	10724.78	3326.23	0.1	
4	10724.21	3329.03	0.1	
5	10721.74	3328.54	0.1	
6	10723.42	3320.14	0.1	
1	10727.19	3320.89	0.1	
1	10720.43	3319.53	0.1	
2	10718.75	3327.93	0.1	
3	10716.23	3327.43	0.1	
4	10716.65	3325.3	0.1	
5	10714.18	3324.8	0.1	
6	10714.75	3321.93	0.1	
7	10717.23	3322.42	0.1	
8	10717.9	3319.02	0.1	
1	10720.43	3319.53	0.1	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 17

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10714.32	3328.92	0.1	
2	10712.42	3338.31	0.1	
3	10712.16	3338.25	0.1	
4	10712.02	3338.94	0.1	
5	10712.29	3338.99	0.1	
6	10712.17	3339.56	0.1	
7	10686.96	3334.47	0.1	
8	10689.39	3322.4	0.1	
9	10689.69	3322.45	0.1	
10	10689.99	3320.94	0.1	
11	10690.21	3320.98	0.1	
12	10690.52	3319.44	0.1	
13	10693.3	3320	0.1	
14	10694.53	3313.9	0.1	
15	10704.68	3315.95	0.1	
16	10702.84	3325.08	0.1	
17	10706.65	3325.85	0.1	
18	10706.85	3324.87	0.1	
19	10710.3	3325.57	0.1	
20	10709.8	3328.01	0.1	
1	10714.32	3328.92	0.1	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	784.7	в квадратных метрах	этаж 9, пом. XXI, ком. 1, 3-12, 20-33	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
2	площадь	2426.1	в квадратных метрах	этаж 8, пом. XX, ком. 1, 3-19, 21-60	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
3	площадь	1299.4	в квадратных метрах	этаж 6, пом. XVIII, ком. 1, 13, 15, 25, 26, 27, 29-44, 44а, 45а, 47, 51-55	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
5	площадь	2319.4	в квадратных метрах	этаж 4, пом. XVI, ком. 1, 3-9, 14, 15, 17, 19-71	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
6	площадь	986.7	в квадратных метрах	этаж 5, пом. XVII, ком. 1, 3-9, 19-42, 54, 87, 88, 89, 93, 93б, 93в	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
7	площадь	273.3	в квадратных метрах	этаж 1, пом. VI, ком. 1-15	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
9	площадь	38.7	в квадратных метрах	этаж 6, пом. XVIIIа, ком. 19-25	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
10	площадь	447.5	в квадратных метрах	6 этаж, помещение XVIIIа, комнаты: 86-96, 98, 109а, 109б	77:01:0004038:3133-77.RTRIGHTS.E.2178251378001
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 22 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

11	площадь	120.5	в квадратных метрах	этаж 1, пом. VIII, ком. 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 1ж, 1и, 1к, 1л	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
14	площадь	2426.1	в квадратных метрах	этаж 8, пом. XX, ком. 1, 3-19, 21-60	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
15	площадь	784.7	в квадратных метрах	этаж 9, пом. XXI, ком. 1, 3-12, 20-33	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
16	площадь	2415.2	в квадратных метрах	этаж 7, пом. XIX, ком. 1, 3-17, 19-63	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
17	площадь	400.2	в квадратных метрах	1-й этаж, пом. IV, ком. 1-27	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
19	площадь	6.3	в квадратных метрах	6 этаж, помещение XVIIIа, комнаты: 98а	77:01:0004038:3133-77.RTRIGHTS.E.2178251378001
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
20	площадь	481.6	в квадратных метрах	6 этаж, помещение XVIII, комнаты: 26, 29, 33, 99-110	77:01:0004038:3133-77/051/2023-56, 2023-12-19
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
21	площадь	2313.4	в квадратных метрах	7 этаж, помещение XIX, комнаты: 2-14,16,20-22,24-30,30а,30б,30в,31-35,37,39-48,48а,49-78,87-128	77:01:0004038:3133-77/051/2023-56, 2023-12-19
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
23	площадь	673.7	в квадратных метрах	2 этаж, помещение XIV, комнаты: 18-30, 34-50, 100, 106-116	77:01:0004038:3133-77.RTRIGHTS.E.222309347001
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 23 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89
09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133		

24	площадь	2377.8	в квадратных метрах	8 этаж, помещение XX, комнаты: 1, 3-31, 34-149	77:01:0004038:3133-77.RTRIGHTS.E.222309347001
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
25	площадь	777.7	в квадратных метрах	9 этаж, помещение XXI, комнаты: 2-13, 15, 22-41, 43-55	77:01:0004038:3133-77.RTRIGHTS.E.222309347001
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
26	площадь	31.1	в квадратных метрах	1 этаж, помещение VII, комната №2	77:01:0004038:3133-77/051/2026-114, 2026-09-09
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:3133

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:01:0004038:1492	0, 0, 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	4024.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

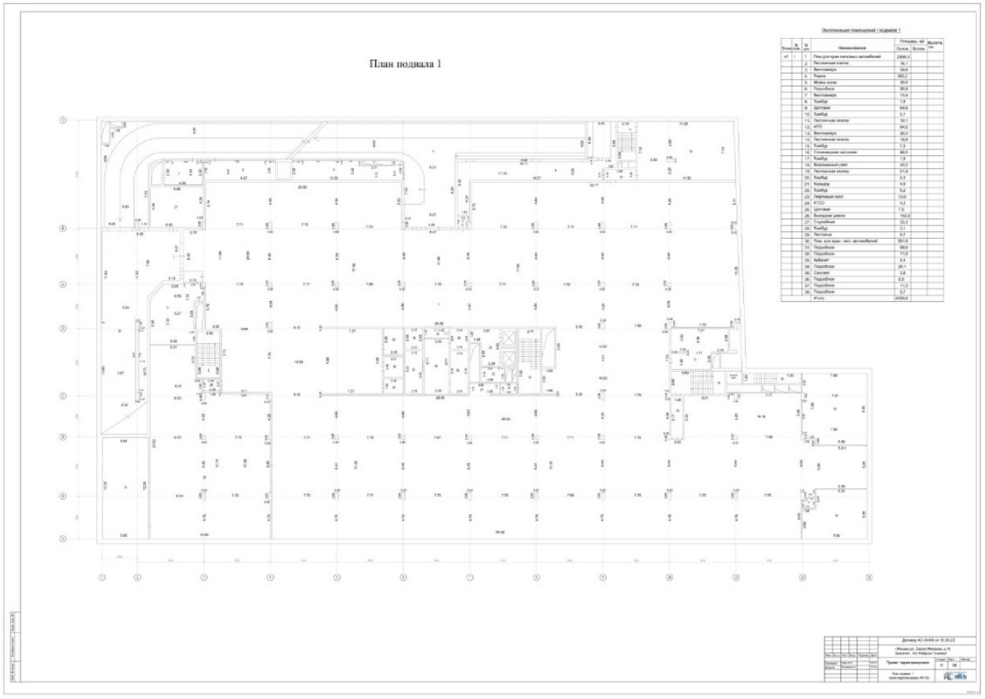
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

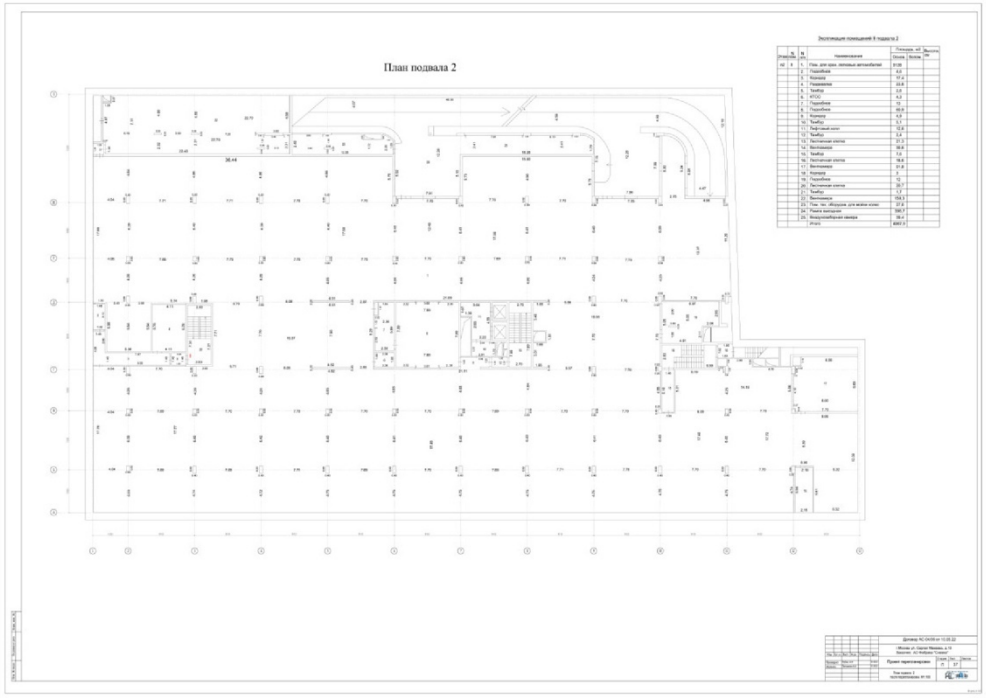
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

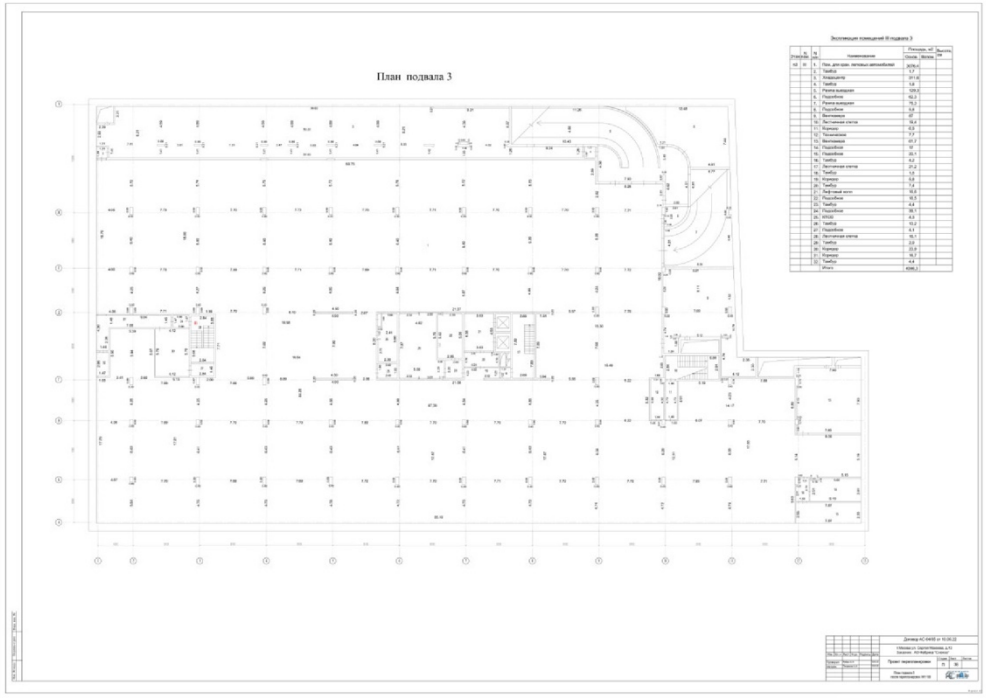
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 0



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

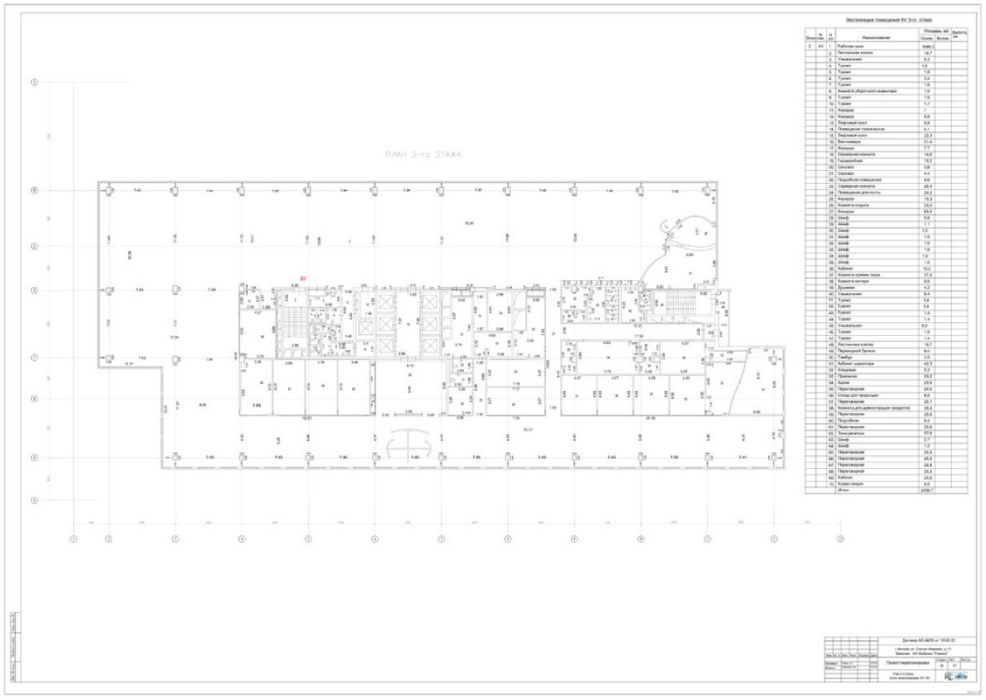
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

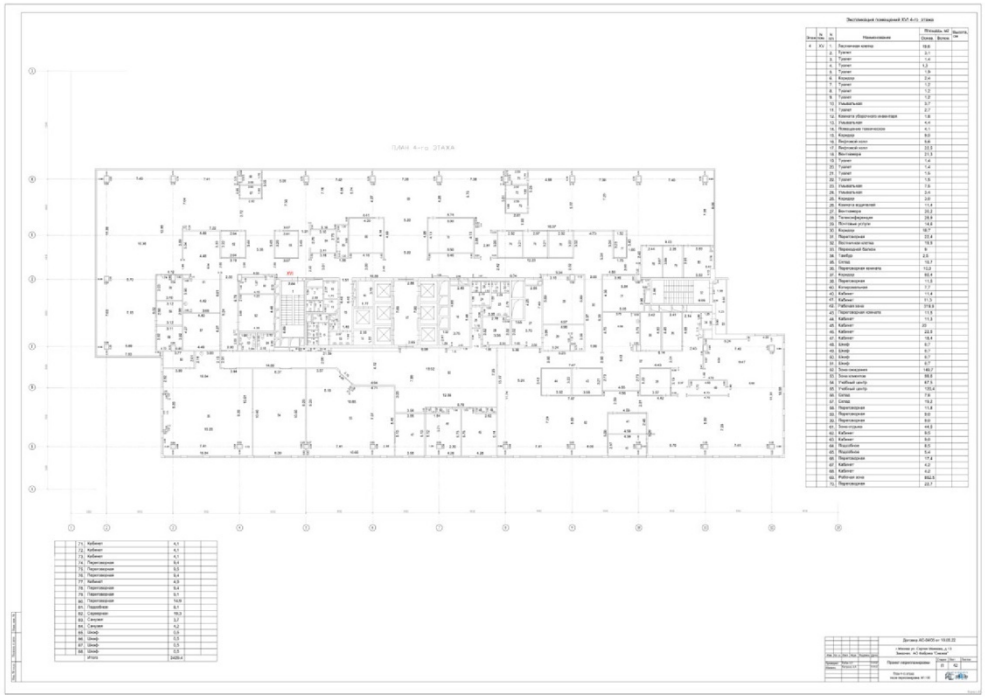
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 4



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

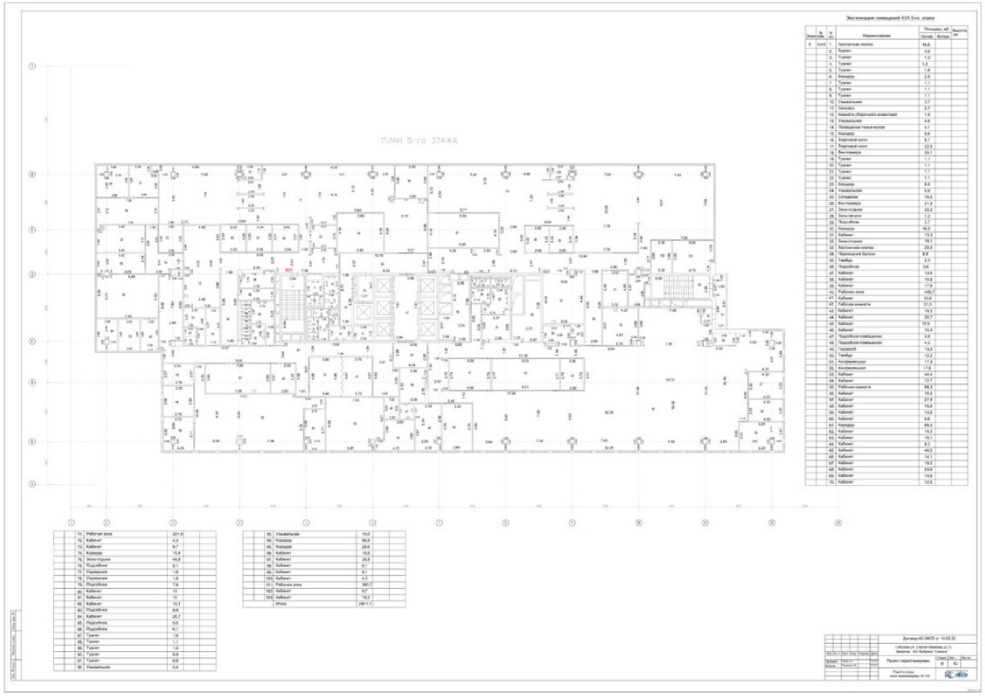
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 5



Масштаб 1

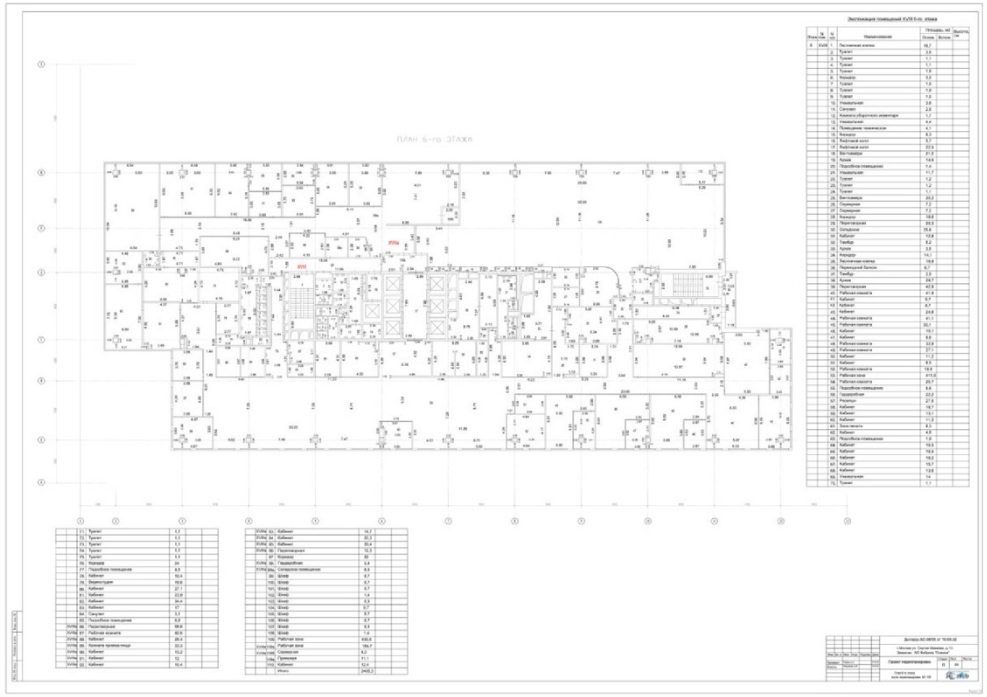
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 6



Масштаб 1

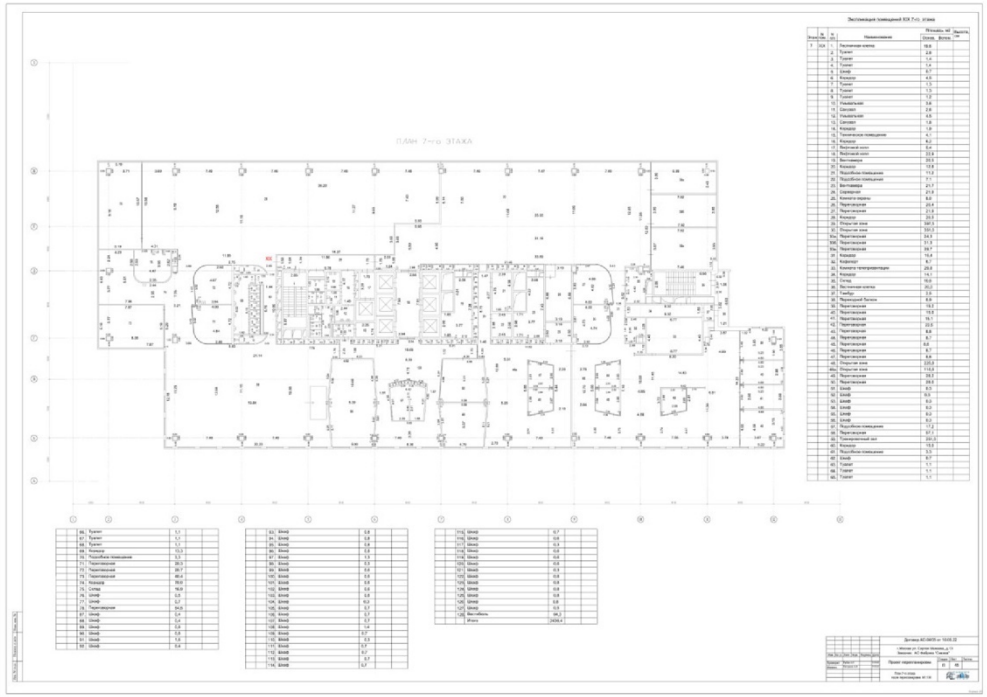
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 7



Масштаб 1

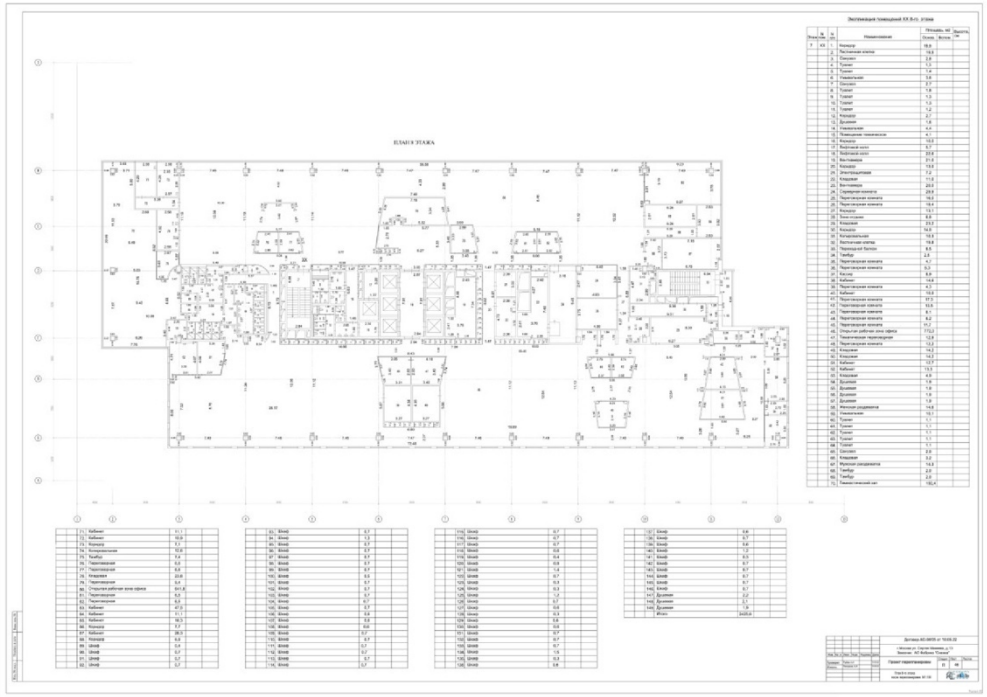
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 8



Масштаб 1

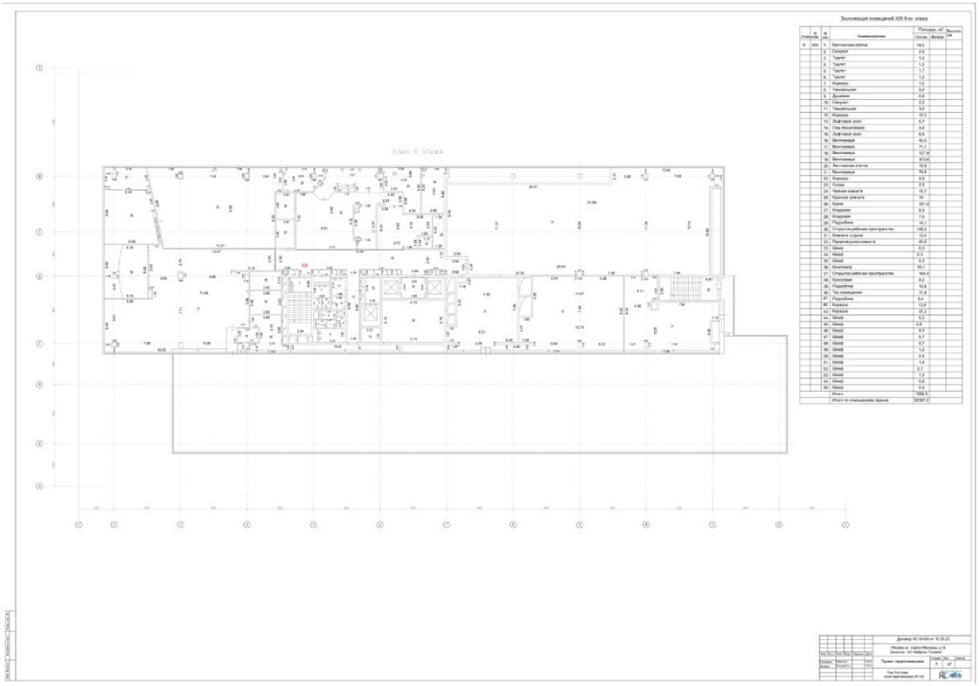
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 89

09.10.2026г. № КУВИ-001/2026-137615543	
Кадастровый номер: 77:01:0004038:3133	Номер этажа (этажей): 9



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

12.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:6

Номер кадастрового квартала:	77:01:0004038
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-011433
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13.
Площадь, м2:	4593 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб:	471774220.56
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0004027:1069, 77:01:0004038:3133
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Белова Анна Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Департамент городского имущества города Москвы

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12.01.2026г.			
Кадастровый номер:	77:01:0004038:6		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:			
	5.1	вид:	Соглашение об изменении условий договора аренды	
		основание государственной регистрации:	ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 21 февраля 2023 г. № М-01-059973, б/н, выдан 18.12.2025	
		дата государственной регистрации:	12.01.2026 17:14:49	
		номер государственной регистрации:	77:01:0004038:6-77/060/2026-16	
		предмет сделки:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Деловое управление (4.1); Служебные гаражи (4.9), расположенный по адресу: г Москва, ул Сергея Макеева, вл 13, площадью 4593 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0004038:6	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

12.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:6

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

12.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:6

			Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 21.02.2023 № М-01-059973, выдан 18.08.2023, дата государственной регистрации: 04.09.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:6-77/060/2023-13 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 21 февраля 2023 г. № М-01-059973, выдан 18.12.2025, дата государственной регистрации: 12.01.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0004038:6-77/060/2026-16
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Лист 5

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

12.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:6

12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

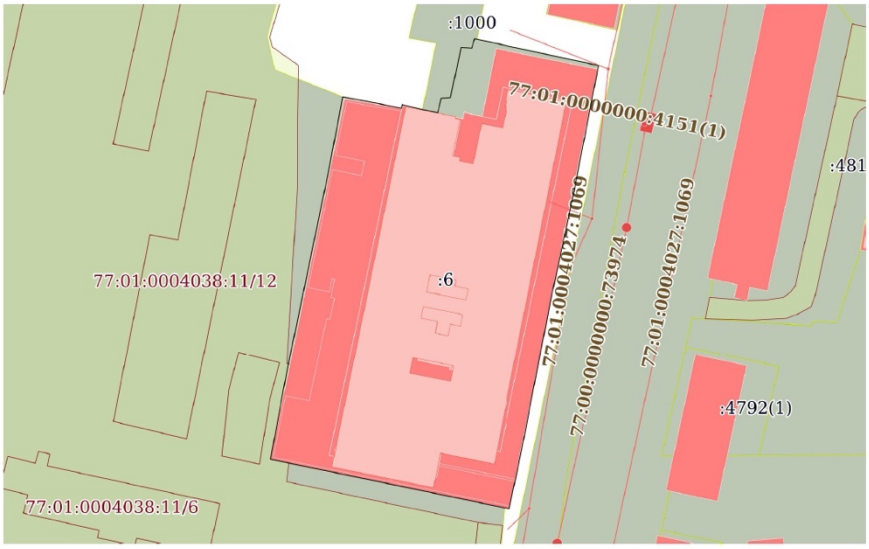
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

12.01.2026г.	
Кадастровый номер:	77:01:0004038:6

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

4307782

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Учреждение (назначение здания) на - (вместимость)

по: ул. Сергея Макеева дом № 13 стр. № _____

Центрального АО г. Москвы

II к.

1. Общие сведения

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

Число этажей 8-9

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

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

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

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

Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь - кв.м.

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

Объём 142 361 куб.м.

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

из них:

а. Жилые помещения: Общая площадь - кв. м.,

в т. ч. общей без учёта балконов и лоджий - кв.м., жилой площади - кв. м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума - кв. м.

А. Распределение жилой площади:

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

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

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:						
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

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

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __2. Цокольн. эт.: общая__, основная__,

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

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

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление									Ванны				Горяч. водосн		Газо-снаб.		Мусоропровод	Лифты		Напряжение		Группа благоустройств
						центральное																		вольт		
		Местная	Центральная	Печное	Печное \ Газовое	Местное от электроприборов	От ТЭЦ	от собственной котельной		от групп или кварт. котельной		Калориферное	С горячим водоснабжением душ	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Централь.	Баллон.	Централь.		Пассажирск.	Грузопассажирские	127	220	
								На твердом топливе	На газе	На твердом топливе	На газе															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
13.05.2009 г.	33450,3 / 30627,4		33450,3 / 30627,4				33450,3 / 30627,4						33450,3 / 30627,4 / 2					33450,3 / 30627,4					33450,3 / 30627,4 / 9		33450,3 / 30627,4	II

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

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

Площадь застройки: 4 576,6

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

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Сред.жил.площ.кварт. - Сборник № 4

Вид внутр.отдел. повышенная Сред.внутр.выс. помещ. 3,60 Таблица № 54А

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес конструкт.элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельн.вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		3		3		
2	А.Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		21		21		
	Б. Перегородки	кирпичные, гипсокартонные		5		5		
3	Перекрытия: чердачные	железобетонные		9		9		
	междуэтажные	железобетонные						
	подвальные	железобетонные						
4	Крыша	рулонная по железобетонным плитам		6		6		
5	Полы	бетонные, линолеум, керамическая плитка		9		9		
6	Проемы: оконные	алюминиевые стеклопакеты		11		11		
	дверные	заводского изготовления						
7	Отдел работы: Наруж.отделка	облицовка керамической		7	4	11		
	архитект оформ. а)	плиткой, керамогранитом						
	б)							
	внутрен.отделка а)	штукатурка, окраска, облицовка панелями						
	б)							
8	Санитарные и электротехнич.работы: Центр.отопление	от ТЭЦ		9,1		23,8		
	Печное отоплен.							
	Водопровод	городской			0,7			
	Канализация	центральная			0,7			
	Радио	гор.радиосеть, электрочасофикац.			0,3			
	Телевидение	кабельное телевидение						
	Душ: с газ.колон.							
	с дров.колон.							
	с горяч.водосн.	от ТЭЦ			0,4			
	Горячее водоснаб.	от ТЭЦ						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты	грузопассажирские		12,6				
	Электроосвещение	скрытая проводка						
9	Разные работы	площадки		1,3		7,3		
		ж/б лестничные марши		6				
			Итого:	100		106,1		
			процент износа (гр.9)х100					
			удельный вес (гр.7)					

% износа, приведенный к 100 по формуле

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельн.вес строен.после поправок	Стоим.ед.изм.после примен.поправочн.коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит.стоим. в руб.
						На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	На этажность	На отклонен.от группы капитальн.	На объем строения	до 1960 г.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Основное	4	54А	32,3	1,06			0,95				1,00	32,30	15000	484500		
	- " -	4	54А	32,3	1,06			0,95		0,95		0,95	30,68	117286	3598334		
													30,68	9	276		
														Всего:	4083110		0
														на 01.01.1991г. К=2,046х1,0	8437583		

Работу выполнил: **по состоянию на 29.04.2011 г.**

Чертежник Малышева М.В.

(должность) (подпись)

29.04.2011 г.

Проверил:

Рук.группы Сантова С.А.

(должность) (подпись)

14.12.2011 г.

Начальник ТБТИ

(подпись)

"_____"_____20____г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

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

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИИ-рентный"

Начисление арендной платы

Период: Сентябрь 2026 г.

Выводимые данные: сумма (в рублях), с НДС (22%)	116 094 987,55
Арендная плата	
АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ В СФЕРЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ ТРУДА"	12 879 298,21
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-ФЦК/05 от 30.06.2025	12 879 298,21
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ГАЗФОНД ПЕНСИОННЫЕ НАКОПЛЕНИЯ"	14 771 378,93
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-Г/10 от 23.03.2025г. (РСП)	149 362,02
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/СН-НПФ/08 от 19.09.2016г.	14 622 016,91
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕТННЕТ"	75 280,83
Договор о сотрудничестве № 160426-АВ	75 280,83
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗБАНК"	26 170,73
Договор аренды № ДА/СН-СГБ/24 от 01.11.2017	26 170,73
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ "ИНФИНИТУМ"	168 818,17
Договор аренды № ДА/СН-И/11 от 23.03.2025	168 818,17
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТБАНК"	22 412,38
Договор аренды нежилого помещения № 29/11/2022 от 29.11.2022	22 412,38
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД ВТБ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД	14 897 645,01
Договор аренды № ДА/СН-В/45 от 06.10.2025	14 579 046,12
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/1 от 24.03.2026 (РСП 1 этаж)	163 993,56
Договор об аренде нежилого помещения № ДА/ПИФ-ВТБ/2 от 25.03.2026 (РСП 1 этаж)	154 605,33
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРОРА РУСКО"	1 372 868,23
Договор аренды № ДА/СН-А/07 от 16.03.2015 (подс.пом.)	22 276,97
Договор аренды № ДА/СН-Р/4 от 08.12.2011	1 350 591,26
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	3 529 316,10
Договор аренды № ДА/СН-А/02 от 26.02.2025	3 501 373,63
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	27 942,47
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	28 132 019,53
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	28 132 019,53
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЗЕН ХЕЛСКЕА РУС"	536 800,00
Договор аренды № ДА/СН-Б/23 от 01.10.2024	536 800,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗ ТЕЛЕКОМ"	6 100,00
Соглашение о сотрудничестве № СТ-107/2025 от 18.12.2025	6 100,00
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СК-СА"	20 383 508,61
Договор аренды № ДА/СК-СА от 01.09.2026	20 383 508,61
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОРАНЖ БИЗНЕС СЕРВИСЕЗ"	173 413,09
Партнерский договор № 39198 от 01.06.2026	173 413,09
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	2 000 959,25
Договор аренды № ДА/СН-Р/04 от 29.04.2021	1 984 685,76
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	16 273,49
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	3 545 212,13
Договор № ДДА-УК ПИИ/СК-1 аренды нежилых помещений от 12.08.2026	94 855,00
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/31 от 01.09.2025 (серверная НПФ ГФ ПН)	101 186,80
Договор аренды места установки № ДА/СН-СК/43 от 17.09.2025 (банкомат ВТБ)	270 840,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/30 от 08.08.2025 (юр.адрес)	2 023 736,00
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/33 от 12.08.2025 (гараж)	416 029,69
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	97 600,00
Договор аренды парковочных мест № ДА/СН-СК/54 от 01.11.2025 (парковка А1)	494 100,00
Договор аренды подсобного помещения № ДА/СН-СК/29 от 01.09.2025 (НПФ ГФ ПН)	46 864,64
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	73 117,18
Договор № MS0998 от 02.02.2016	73 117,18
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИЛИПС"	13 351 743,62
Договор аренды № ДА/СН-Ф/2 от 18.10.2011	13 351 743,62
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ"	75 710,04
Договор аренды № 105560912 от 01.09.2012	75 710,04
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ"	73 215,51
Договор № D 120122012 от 19.11.2012г. Аренды нежилого помещения и пользования конструктивными элементами здания	73 215,51
Выводимые данные: сумма (в рублях), без НДС	**38 722,33**
Возмещение	
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АППИА ЛОДЖИСТИКС"	2 783,14
Договор аренды № ДА/СН-ЮМ/05 от 03.04.2014 (стойка)	2 783,14
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"	1 270,76
Договор аренды № ДА/СН-Р/07 от 29.09.2020 (стойка)	1 270,76
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ КАПИТАЛ"	22 909,44
Договор аренды нежилого помещения № ДА/СН-СК/38 от 01.09.2025 (магазин)	22 909,44

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Т2 МОБАЙЛ"	11 758,99
Договор № MS0998 от 02.02.2016	11 758,99
Выводимые данные: сумма (в рублях), без НДС	3 000,00
Штрафы	
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРНЕСТ ЮНИРУСЬ"	3 000,00
Договор аренды № ДА/СН-ЮЛ/1 от 28.01.2012	3 000,00
Всего	**116 136 709,88**

ВРИО директора



Козак М.В.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПИИ-рентный"

Расходы

Период: 9 месяцев 2026 г.

Выводимые данные: сумма (в рублях), без НДС

Расходы по объекту: Москва, Сергея Макн=еева, 13		
Прочие расходы	5 307 459,99	аренда земельного участка
Расходы, связанные с обслуживанием расчетного счета Фонда	9 671,00	
Расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав не недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними	55 280,00	госпошлина
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	1 190,00	страхование ОПО
Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда	746 500,00	страхование здания
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства в отношении имущества Фонда	66 941 082,96	налог на имущество
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда	224 924 712,42	расходы на содержание, охрану, эксплуатацию, вкл. коммуналку
Итого	**297 985 896,37**	

ВРИО директора Козак М.В.