

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Профессиональные Инвестиции»

---

123001, г. Москва, Ермолаевский пер., д. 27, стр. 1, эт.6, оф. 601

Тел. (495) 786-88-31

Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00840 выдана Федеральной службой по финансовым рынкам 22 декабря 2011г.

Правила Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Ермолаевский» (далее – Фонд) зарегистрированы в ФСФР России за № 0360-77317492 от «25» мая 2005г.

ООО «УК «ПрофИнвестиции» не гарантирует доходность инвестиций в Фонд. Владельцы инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего Фонд. Стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, в зависимости от изменения рыночной стоимости имущества, составляющего Фонд. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай Фонда, ООО «УК «ПрофИнвестиции» рекомендует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом.

Информация о Фонде и деятельности управляющей компании публикуется в «Приложении к Вестнику ФСФР России» и/или раскрывается в сети Интернет на сайте [www.ukprofinvest.ru](http://www.ukprofinvest.ru), дополнительную информацию можно получить по адресу: г. Москва, Ермолаевский переулок, д. 27, стр. 1, эт. 6, оф. 601 или по телефону (495) 786-88-31.

ОТЧЕТ №414/25-1 ОТ 12.05.2026

**Заказчик:**  
ООО "УК "ПРОФИВЕСТИЦИИ" "Д.У."  
ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "ЕРМОЛАЕВСКИЙ"

**Исполнитель:**  
ООО "ЭВЕРЕСТ КОНСАЛТИНГ"

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ,  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:01:0001075:1032, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
1 981,1 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:01:0001075:2443, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
806 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,  
ГОРОД МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ,  
ПЕРЕУЛОК ЕРМОЛАЕВСКИЙ, ДОМ 27**

Генеральному директору  
ООО "Управляющая компания  
"Профессиональные Инвестиции»  
"Д.У." Закрытым паевым  
инвестиционным фондом  
недвижимости "Ермолаевский"  
Полуниной М. В.

Уважаемая Мария Владимировна!

Согласно Договору на проведение оценки №414/25 от 21.10.2025, Заданию на оценку № 1 от 05.05.2026 (далее – Договор), заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции» "Д.У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ермолаевский" (далее – ООО «УК «ПрофИнвестиции» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Ермолаевский», Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг" (далее – ООО "Эверест Консалтинг", Исполнитель), Исполнителем проведена оценка справедливой стоимости нежилого здания, кадастровый номер 77:01:0001075:1032, общей площадью 1 981,1 кв. м, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001075:2443, общей площадью 806 кв. м., расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27 (далее – Объект оценки) по состоянию на 12.05.2026 (далее – Дата оценки).

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки – определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ согласно положениям Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов...».

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости" (ФСО II), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки" (ФСО III), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку" (ФСО IV), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке" (ФСО VI), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 г. № 217н

«О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Минюстом РФ 02.02.2016 г. N 40940; Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции); действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой - являются оценщик или оценщики по Договору.

Предлагаемый Отчет содержит описание Объекта оценки, собранную Оценщиком фактическую информацию, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также принятые при проведении расчетов стоимости Объекта допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.

При определении стоимости Объекта перед Оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на Объект.

Результаты выполненных расчетов, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании произведенных расчетов и анализа результатов установлено, что по состоянию на 12.05.2026:

справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС составляет:

**445 716 745 (Четыреста сорок пять миллионов семьсот шестнадцать тысяч семьсот сорок пять) руб,**

справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС составляет:

**365 341 594 (Триста шестьдесят пять миллионов триста сорок одна тысяча пятьсот девяносто четыре) руб.**

Содержащиеся в Отчете выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО "Эверест Консалтинг"



Журавлев А.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>9</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>13</b>
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b> .....	<b>15</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>19</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>21</b>
6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	21
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
6.3. Расположение Объекта оценки .....	25
6.4. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки.....	30
6.5. Сведения об осмотре Объекта оценки .....	31
6.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	31
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>32</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>34</b>
8.1. Методология оценки.....	34
8.2. Основные этапы процесса оценки .....	35
8.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества .....	35
8.4. Выбор подходов к оценке объекта оценки .....	39
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>40</b>
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	40
9.2. Экономика региона .....	42
9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество .....	43
9.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы .....	43
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>56</b>
10.1. Основные этапы применения метода сравнения продаж.....	56
10.2. Определение справедливой стоимости Объекта оценки .....	60
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>73</b>

11.1.	Основные этапы применения метода капитализации будущих доходов .....	73
11.2.	Определение стоимости Объекта оценки в рамках метода капитализации будущих доходов .....	78
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>92</b>
<b>13.</b>	<b>ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>94</b>
<b>14.</b>	<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>96</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.</b>	<b>МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР .....</b>	<b>99</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.</b>	<b>ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....</b>	<b>109</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.</b>	<b>КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>112</b>
3.1.	Скриншоты объявлений .....	112
3.2.	Источники корректировок, используемых в рамках сравнительного подхода.....	136
3.3.	Источники корректировок, используемых в рамках доходного подхода .....	142
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4.</b>	<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>145</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5.</b>	<b>ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>181</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

#### Объект оценки

Нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0001075:1032, общей площадью 1 981,1 кв. м, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001075:2443, общей площадью 806 кв. м., расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27

### 2. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Договор на проведение оценки №414/25 от 21.10.2025 и Задание на оценку № 1 от 05.05.2026 между ООО "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции" "Д.У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ермолаевский" и ООО "Эверест Консалтинг"

### 3. Остаточная стоимость, руб.

1. Нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27, общей площадью 1 981,1 кв. м; кадастровый № 77:01:0001075:1032.

Балансовая стоимость: 370 815 000,00 руб.

2. Право аренды земельного участка площадью 806,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001075:2443, находящегося по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, вл. 27.

Балансовая стоимость: 0,00 руб.

### 4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода по состоянию на Дату оценки с учетом НДС

Не применялся

Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода по состоянию на Дату оценки без учета НДС

336 346 464 (Триста тридцать шесть миллионов триста сорок шесть тысяч четыреста шестьдесят четыре) **руб.**

Справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода по состоянию на Дату оценки без учета НДС 394 336 725 (Триста девяносто четыре миллиона триста тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) руб.

#### **5. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на Дату оценки без учета НДС **365 341 594 (Триста шестьдесят пять миллионов триста сорок одна тысяча пятьсот девяносто четыре) руб.**

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на Дату оценки с учетом НДС **445 716 745 (Четыреста сорок пять миллионов семьсот шестнадцать тысяч семьсот сорок пять) руб**

#### **6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей настоящей оценки.

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### Объект оценки

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

1. Нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27, общей площадью 1 981,1 кв. м; кадастровый № 77:01:0001075:1032.

Балансовая стоимость: 370 815 000,00 руб.

2. Право аренды земельного участка площадью 806,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001075:2443, находящегося по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, вл. 27.

Балансовая стоимость: 0,00 руб.

**Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**

Характеристики Объекта оценки приведены в разделе 6 Отчета.

Копии документов содержатся в Приложении 4 Отчета.

**Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки**

Общая долевая собственность на нежилое здание

Право аренды земельного участка, срок аренды с 24.01.2018 по 18.10.2066

Ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

**Цель оценки**

Определение справедливой стоимости

**Предполагаемое использование результатов оценки**

Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ согласно положениям Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов..."»

**Вид стоимости**

Справедливая стоимость

**Предпосылки стоимости**

1. Предполагается гипотетическая сделка с объектом;
2. Участники сделки являются неопределенными лицами;

3. Дата оценки «12» мая 2026 г;
4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
5. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

#### **Специальные допущения**

Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах, и долгосрочных арендных отношений;

Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов

#### **Существенные допущения**

- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации 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»;

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки Объекта оценки;

- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической, строительно-технической, экономической и иных видов экспертиз, а так же инвентаризации составных частей объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки);

- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

- Прочие общие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

**Особенности проведения осмотра Объекта оценки**

Отсутствуют

**Формат услуги**

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (в случае оценки Объектов недвижимости)**

1. Нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27, общей площадью 1 981,1 кв. м; кадастровый № 77:01:0001075:1032.

Балансовая стоимость: 370 815 000,00 руб.

2. Право аренды земельного участка площадью 806,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001075:2443, находящегося по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, вл. 27.

Балансовая стоимость: 0,00 руб.

**Форма составления Отчета об оценке**

В форме электронного документа/ на бумажном носителе

**Форма представления итоговой стоимости**

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС

**Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта**

Не предусматривается

**Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке**

Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки

<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Срок предоставления документов составляет 3 (три) рабочих дня, исчисляемых с даты подписания Заказчиком Задания на оценку
<b>Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин</b>	Не предусматривается
<b>Специфические требования к Отчету об оценке</b>	Нет

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Профессиональные Инвестиции» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ермолаевский»
Краткое наименование	ООО «УК «ПрофИнвестиции» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Ермолаевский»
Местонахождение	123001, Москва, Ермолаевский пер., д. 27, стр. 1, эт. 6, оф. 601
ОГРН	5067746900909, дата присвоения 05.10.2006
Реквизиты Заказчика	ИНН 7710646105, КПП 771001001, р/с № 40701810638040000139 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

#### Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг"
Краткое наименование	ООО "Эверест Консалтинг"
Местоположение	125124, Москва г, ул. 3-я Ямского Поля, дом 2, корпус 7, этаж 3, комната 72
Юридический адрес	125373, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Южное Тушино, пр-д Походный, д. 4 к. 1, помещ. 2/2
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 717 0101, www.evcons.ru, e-mail: info@evcons.ru
ОГРН	1107746971210, дата присвоения 29.11.2010
Реквизиты Исполнителя	ИНН 7707738620, КПП 773301001, р/с 40702810300810005904 в Филиале "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО г. Москва, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

Договор (полис) страхования гражданской ответственности Исполнителя АО "АльфаСтрахование" Полис №0991R/776/21027/25 от 01.12.2025. Срок действия полиса: с 01.01.2026 по 31.12.2026. Страховая сумма составляет 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.

#### Сведения об Оценщике

ФИО оценщика Попова Оксана Валерьевна

Номер контактного телефона +7 (495) 717-01-01

Почтовый адрес РФ, 125124, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2, корп. 7, офис 301

Адрес электронной почты Оценщика info@evcons.ru

Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков Действующий член Ассоциации "Русское общество Оценщиков" (РОО). Место нахождения организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, строение 1, офис 5. Регистрационный номер 008826 от 06 декабря 2013 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика Страховой полис АО "АльфаСтрахование" № 0991R/776/50037/26 от 14.01.2026, период страхования с 23.03.2026 по 22.03.2027, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах Не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке

- Исполнитель гарантирует, что Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, страховщиком или должностным лицом Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Исполнитель гарантирует, что в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора.
- Исполнитель свидетельствует, что размер оплаты его услуг по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Исполнитель гарантирует, что Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

#### 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объекты оценки считается достоверным. Оцениваемые Объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
2. При составлении Отчета об оценке Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по Объектам оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки, а также использованные при проведении оценки Объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
5. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков.
6. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки, указанным в задании на оценку.
7. В Отчет по оценке будет включен перечень условий и ограничений, относящихся к выполненным работам по оценке. Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в отчет по оценке, приведены ниже:
8. Оценщику не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в оценочном отчете, могли бы быть признаны неверными.
9. Ни Исполнитель, ни Оценщик, ни кто-либо из сотрудников Исполнителя не имеет финансовой заинтересованности в оцениваемом имуществе. Причитающееся Оценщику вознаграждение не зависит от выводов по оценке стоимости, содержащихся в отчете.
10. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
11. Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оценщик имеет обширный опыт работы и считается общепризнанным специалистом в области оценки. Оказанные услуги ограничиваются квалификацией

- Оценщиков в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
12. Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводится. Предполагается, что права собственности являются законными и полными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в отчете не указано иное.
  13. Оценочный отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, а также для информирования менеджмента Заказчика и предполагаемых пользователей и не может быть представлен третьим сторонам. Третьи стороны не могут использовать этот отчет. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Отчет, целиком или частично, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации иначе как с письменного согласия Исполнителя и Оценщика.
  14. Заключение о стоимости, приведенное в оценочном отчете, действительно только на дату оценки, указанную в отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиком на указанную дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
  15. Оценщик не несет ответственность за следующую используемую при проведении оценки информацию и данные:
    - полученные непосредственно от Заказчика;
    - опубликованных в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальную и служебную литературу в области оценки;
- Указанная информация и данные принимаются как достоверные.
16. В процессе анализа Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и технических характеристиках оцениваемого имущества. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
  17. Оценщик не несет ответственности за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Оценщик исходит из того, что ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении

- оцениваемого имущества так же, как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике.
18. Оценочный отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
  19. Ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших оценочный отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
  20. При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках оценочной работы не учитывается возможность наличия в составе оцениваемого имущества каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т. д., ввиду отсутствия у Оценщика необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству Заказчика рекомендуется пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
  21. По условиям Договора, Оценщиком не производится осмотр Объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния на основании фотографий, предоставленных Заказчиком;
  22. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации 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»;
  23. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
  24. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки Объекта оценки;
  25. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

26. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридической, строительно-технической, экономической и иных видов экспертиз, а так же инвентаризации составных частей объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки);
27. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;
28. Прочие общие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции актуальной на дату оценки) и действующие на Дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Федеральные стандарты являются основными нормативными документами, которые обязаны применять оценщики в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Минюстом РФ 02.02.2016 г. N 40940;

Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции).

При выполнении данной работы Оценщик использовал Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации – Ассоциации "Русское общество оценщиков". Применение стандартов саморегулируемой организации обусловлено членством Оценщика в Ассоциации "Русское общество оценщиков".

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

### 6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Оценщику были предоставлены копии следующих документов:

- выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2026г. № КУВИ-001/2026-56235261;
- выписка из ЕГРН на земельный участок от 24.04.2026г.;
- экспликация помещений оцениваемого здания;
- реестр договоров аренды нежилых помещений;
- иная информация устного и письменного характера.

Копии предоставленных Оценщику документов, приведены в Приложении 4 Отчета.

---

### 6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках Отчета является недвижимое имущество:

1. Нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27, общей площадью 1 981,1 кв. м; кадастровый № 77:01:0001075:1032.
2. Право аренды земельного участка площадью 806,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001075:2443, находящегося по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, вл. 27.

Бухгалтерские данные приведены в таблице ниже.

**Таблица 6.1. Бухгалтерские данные Объекта оценки**

Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Остаточная стоимость, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27	77:01:0001075:1032	1 981,1	370 815 000,00
Право аренды земельного участка, находящегося по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, вл. 27	77:01:0001075:2443	806,0	0,00

Источник: данные Заказчика

Краткая характеристика нежилого здания приведена в таблице ниже.

**Таблица 6.2. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости**

Адрес	Наименование	Кадастровый номер	Год постройки/ реконструкции здания	Общая площадь, кв. м	Тип объекта	Этажность	Площадь подвала, кв. м	Площадь этажей выше первого, кв. м	Площадь первого этажа, кв. м
г. Москва, пер. Ермолаевский, д. 27	Здание	77:01:0001075:1032	1902/2004	1 981,1	Особняк	5, подвал	192,4	1 567,6	221,1

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Объектом оценки является отдельно-стоящее здание, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, д. 27. Здание относится к классу В и представляет собой пятиэтажное кирпичное строение с железобетонными перекрытиями, построенное в 1902 году (последняя крупная реконструкция проведена в 2004 году<sup>1</sup>). Общая площадь здания составляет 1 981,1 кв. м: площадь подвала 192,4 кв. м, площадь первого этажа – 221,1 кв. м, площадь этажей выше первого – 1 567,6 кв. м.<sup>2</sup> Назначение помещений – офисное. Здание не относится к объектам культурного наследия.

Бизнес-центр класса «В» в Пресненском районе ЦАО.

Офисный центр находится в тихом переулке, плотно застроенном доходными домами начала XX века, в шести минутах пешком от метро «Маяковская» и в девяти минутах – от «Тверской» и «Пушкинской»<sup>3</sup>. Рядом есть сад «Аквариум» и сквер аллеи архитектора Шехтеля, в четырех минутах пешком – Патриаршие пруды. Непосредственная близость Садового кольца, выезд на которое расположен всего в 170 метрах, а также Бульварного кольца, расстояние до которого по Малой Бронной около километра, определяют неопределимые преимущества здания для владельцев автомобилей. Рядом проходит Тверская улица, переходящая Ленинградский проспект и шоссе.

<sup>1</sup> <https://www.cian.ru/biznes-centr-mayakovskaya-plaza-moskva-3387/>

<sup>2</sup> Поэтажная разбивка площади приводится по данным Экспликации здания по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, д. 27

<sup>3</sup> Удаленность от станций метро принята по данным Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>)

Оцениваемое здание ранее являлось бывшим доходным домом, построенном в 1902 году по проекту архитектора О. Г. Пиотровича. В 2004 году была проведена реконструкция с надстройкой этажа. В здании есть приточно-вытяжная вентиляция, сплит-системы кондиционирования, спринклерная система пожаротушения и сигнализация. Общие зоны и офисные помещения находятся в отличном состоянии. Осуществляется круглосуточная охрана с контролем доступа и видеонаблюдением. Наземная парковка вмещает 15 автомобилей.

Состояние здания хорошее, на данный момент ремонт не требуется, уровень отделки – простая офисная.

Каждый этаж разделен на два просторных офисных блока (или open-space пространства) от 120 до 170 кв. м каждый. Санузлы расположены в блоках или на этаже. Высота потолков – 3-3,5 м.

Рядом расположены: несколько кафе, кофейня, ресторан, салон красоты, кондитерская, аптека, отделение банка и вся обширная инфраструктура района.

По данным Заказчика, заключены краткосрочные договоры аренды. Основные параметры данных договоров приводятся в таблице ниже.

**Таблица 6.3. Основные параметры заключенных договоров аренды оцениваемого объекта по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, д. 27**

№	Арендатор	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка по договору, руб. за кв.м	Сумма арендной платы за месяц, руб.	Наличие НДС (да/нет)	Дата и номер договора аренды	Дата начала действия договора	Дата окончания действия договора	Эксплуатационные расходы в ставке аренды (включены/не включены)	Коммунальные расходы, входящие в состав арендной ставки
Подвал	ИП Джапарова Дарья Анатольевна	155,2	7 732	100 000	да	ЕРМ/ДДА-2026 от 23.12.2025г.	01.01.2026	30.11.2026	включены	возмещают электричество
110	ООО "ПБ №1"	86,0	41 860	300 000	да	ЕРМ/ПБ-110-2026 от 17.02.2026г.	01.03.2026	31.01.2027	включены	возмещают электричество
111	ООО "Дымовское колбасное производство"	114,0	45 263	430 000	да	ЕРМ/ДК-111-2025 от 18.06.2025г.	01.07.2025	31.05.2026	включены	возмещают электричество
211	ООО "Проект-2018"	152,8	34 555	440 000	да	ЕРМ/П-211-2026 от 30.10.2025г.	01.11.2025	30.09.2026	включены	возмещают электричество
310	ООО "Ябби"	151,1	38 518	485 000	да	ЕРМ/ЯБ-310-2026 от 26.03.2026г.	01.04.2026	28.02.2027	включены	возмещают электричество
311	ООО "Проект-2018"	147,9	35 911	442 600	да	ЕРМ/П-311-2026 от 29.01.2026г.	01.02.2026	31.12.2026	включены	возмещают электричество
410	ООО "Проект-2018"	151,7	34 806	440 000	да	ЕРМ/П-410-2026 от 30.10.2025г.	01.11.2025	30.09.2026	включены	возмещают электричество
411	ООО "СтройБлокТехнология"	143,3	36 427	435 000	да	ЕРМ/СБТ-411-2026 от 26.11.2025г.	01.12.2025	31.10.2026	включены	возмещают электричество

№	Арендатор	Арендпригодная площадь, кв. м	Арендная ставка по договору, руб. за кв.м	Сумма арендной платы за месяц, руб.	Наличие НДС (да/нет)	Дата и номер договора аренды	Дата начала действия договора	Дата окончания действия договора	Эксплуатационные расходы в ставке аренды (включены/не включены)	Коммунальные расходы, входящие в состав арендной ставки
510	ООО "ТД "Вахавяк"	151,2	38 095	480 000	да	ЕРМ/ТДВ-510-2025 от 28.10.2025г.	01.11.2025	16.06.2026	включены	возмещают электричество
511	ООО "Проект-2018"	142,8	33 193	395 000	да	ЕРМ/П-511-2026 от 13.08.2025г.	01.09.2025	31.07.2026	включены	возмещают электричество
Мансарда	АО "Центр Инфраструктурных Инвестиций"	112,0	15 900	148 400	да	ЕРМ/ЦИИ-2026 от 29.07.2025г.	01.08.2025	30.06.2026	включены	не включены
Мансарда	ООО ЧОП "АРЧИ"	30,0	18 320	45 800	да	ЕРМ/АРЧИ-2026 от 24.02.2026г.	01.03.2026	31.01.2027	включены	не включены
	Итого сдано в аренду, кв. м	1 538,0								
	Итого вакантно, но можно сдать в аренду, кв. м	132,4								
	Всего арендпригодная площадь, кв. м	1 670,4								

Источник: данные Заказчика

Здание расположено на земельном участке в долгосрочной аренде. Земельный участок имеет прямоугольную форму – по контуру участок вытянут в продольном направлении.

Характеристики земельного участка представлены в таблице ниже.

**Таблица 6.4. Характеристики земельного участка**

Параметр	Характеристика
Кадастровый номер	77:01:0001075:2443
Вид права	Аренда
Собственник	Данные о правообладателе отсутствуют
Договор аренды	Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-051668, выдан 15.12.2017, дата государственной регистрации: 24.01.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0001075:2443-77/011/2018-4
Срок аренды	до 18.10.2066
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7)
Адрес	г Москва, пер. Ермолаевский, д. 27
Площадь, кв. м	806

Параметр	Характеристика
Кадастровая стоимость, руб.	106 359 405,36

*Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя*

### 6.3. Расположение Объекта оценки<sup>4</sup>

Оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, д. 27, находится в Пресненском районе Центрального административного округа г. Москвы, между Бульварным и Садовым кольцом.

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

Согласно административному делению города, Объект оценки расположен в Пресненском районе г. Москвы.

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

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

Пресненский район – один из наиболее развитых с точки зрения социальной, коммерческой, транспортной инфраструктуры. Здесь расположено свыше десяти медицинских учреждений, 40 детских садов, 15 школ, лицеи, гимназии, музыкальные школы, крупнейшие творческие вузы (Литературный институт им. А. М. Горького, Академия театрального искусства, Московская консерватория им. П. И. Чайковского, Московская государственная юридическая академия).

<sup>4</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD;](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD;)  
<https://realty.rbc.ru/news/5a60be519a79473e4191aa10>

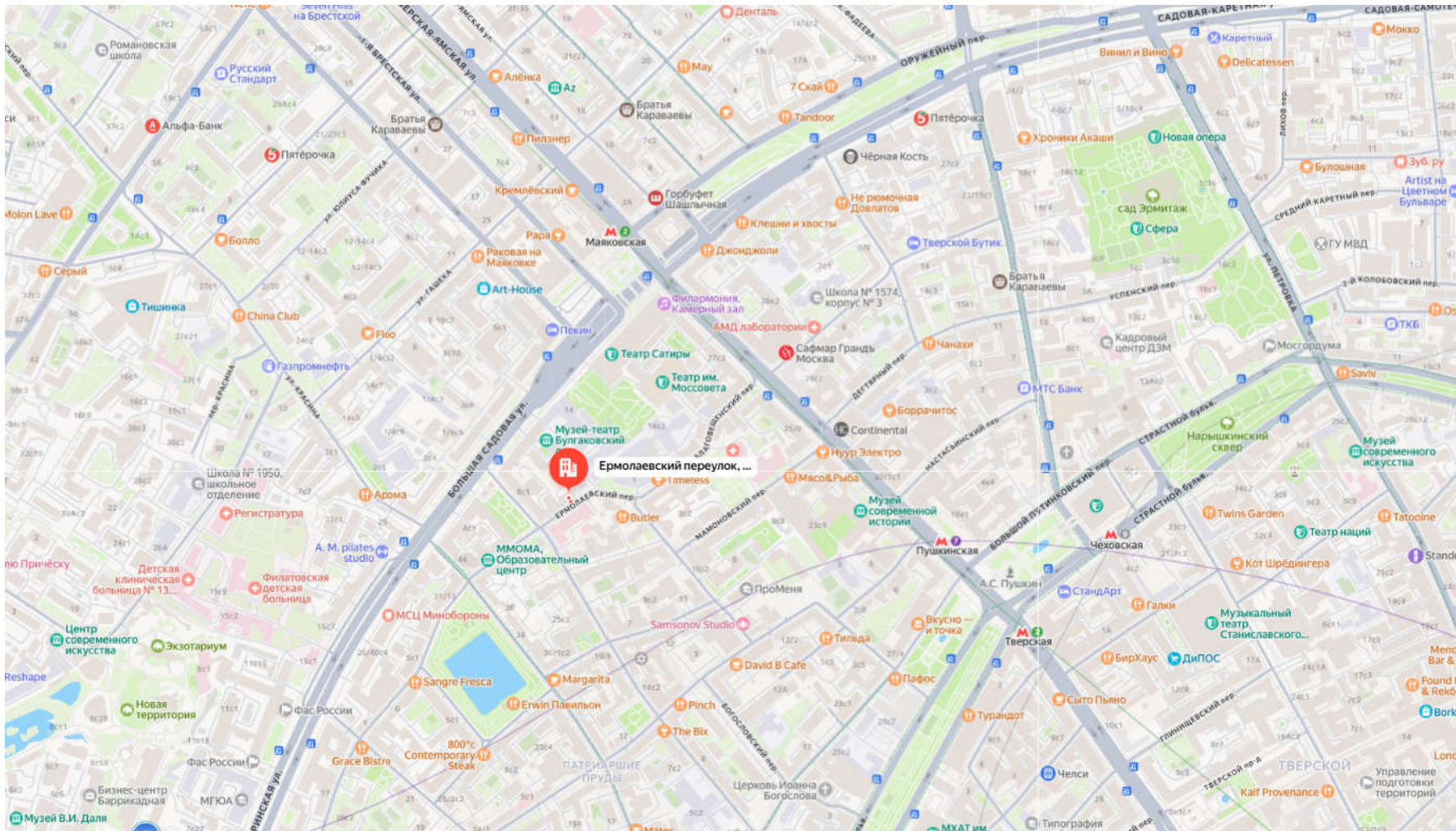
Именно в Пресненском районе сконцентрированы главные московские достопримечательности – памятники архитектуры (Дом Наркомфина, особняк С. П. Рябушинского, дом Сытина) музеи (Музей Востока, Московский музей современного искусства, Дом-музей М. Н. Ермоловой), театры (МХАТ, Театр Сатиры, театр им. Моссовета, драматический театр им. А. С. Пушкина, театры «На Малой Бронной» и «У Никитских Ворот»)

Пресненский район – один из самых зеленых в ЦАО: здесь расположены зоопарк, сад «Аквариум», парки «Пресненский» и «Красная Пресня», парк Декабрьского восстания, Красногвардейские пруды.

Локальное окружение оцениваемого объекта представлено административными и офисными зданиями, многоквартирными жилыми домами. Транспортная доступность хорошая - оцениваемый объект расположен в 6 минутах ходьбы от станции метро "Маяковская".

Местоположение оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, д. 27 представлено на рисунке ниже.

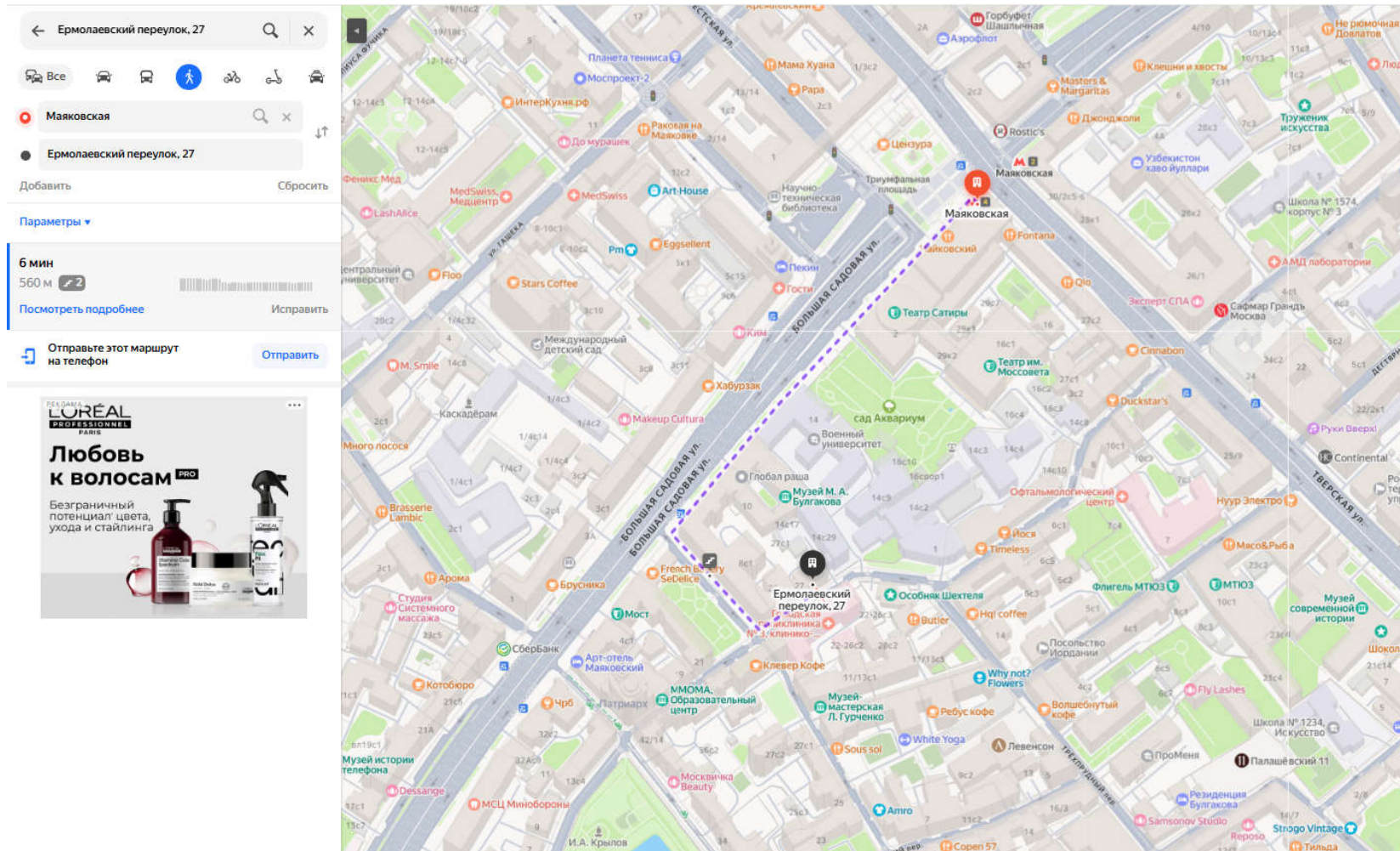
**Рисунок 6.1. Местоположение Объекта оценки**



Источник: [www.yandex.ru/maps](http://www.yandex.ru/maps)

Удаленность Объекта оценки от метро приведена на рисунке ниже.

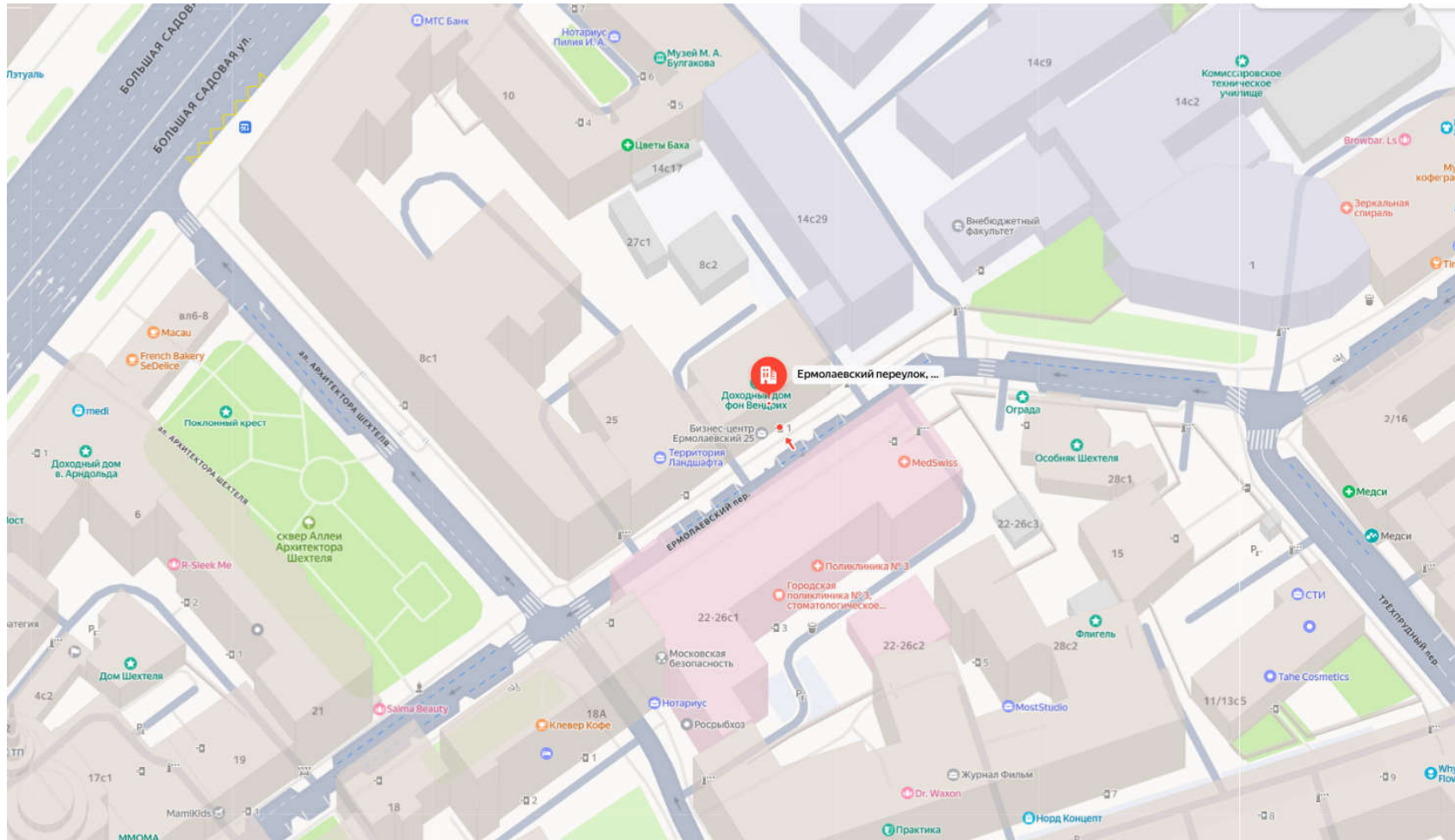
Рисунок 6.2. Расположение Объекта оценки относительно станции метро



Источник: [www.yandex.ru/maps](http://www.yandex.ru/maps)

Расположение относительно первой линии и наличие парковки приведено на рисунке ниже.

**Рисунок 6.3. Расположение Объекта оценки относительно первой линии и наличие парковки**



Источник: [www.yandex.ru/maps](http://www.yandex.ru/maps)

## 6.4. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, приведены в таблице ниже.

Таблица 6.5. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Вид, номер и дата гос. регистрации права	Правообладатель	Обременения права
Здание	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Ермолаевский, дом 27	77:01:0001075:1032	484 573 494,02	Общая долевая собственность №77-77-11/226/2005-377 от 25.08.2005	Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ермолаевский" под управлением ООО "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Доверительное управление. В пользу ООО "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции", ИНН: 7710646105, ОГРН: 5067746900909. Основание: Изменения и дополнения (зарегистрированы ФСФР России за № 0360-77317492-2 от 22.05.2007) в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ермолаевский" под управлением ЗАО "Управляющая компания "СОЦИНВЕСТГАРАНТ", выдан 22.05.2007
Земельный участок	г. Москва, пер. Ермолаевский, вл. 27	77:01:0001075:2443	106 359 405,36	Аренда № 77:01:0001075:2443-77/011/2018-5 от 24.01.2018. Срок действия с 24.01.2018 по 18.10.2066	ООО "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции" "Д.У." Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Ермолаевский", ИНН: 7710646105, ОГРН: 5067746900909	Аренда. В пользу ООО "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции" "Д.У." Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Ермолаевский", ИНН: 7710646105, ОГРН: 5067746900909. Основание: Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-051668, выдан 15.12.2017, дата государственной регистрации: 24.01.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0001075:2443-77/011/2018-4.

Источник: Выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2026г. № КУВИ-001/2026-56235261, Выписка из ЕГРН на земельный участок от 24.04.2026г.

В качестве допущения принимается, что информация, полученная от Заказчика, в том числе содержащаяся в выписках из ЕГРН, является актуальной на Дату оценки.

Часть помещений на Дату оценки сданы по краткосрочным договорам аренды.<sup>5</sup>

По результатам анализа информации, полученной от Заказчика, Исполнитель пришел к выводу, что предоставленных данных достаточно для осуществления оценки.

---

## 6.5. Сведения об осмотре Объекта оценки

Осмотр оцениваемого недвижимого имущества был произведен 05 мая 2026 г. В процессе осмотра Исполнитель осуществил следующие процедуры:

- определил физическое наличие оцениваемых объектов;
- проверил визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта;
- произвел фотографирование объекта;
- произвел интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

В процессе осмотра идентификация оцениваемого имущества проводилась по функциональному признаку, соответствию наименования и местоположения. Параметры объектов, указанные в технических и правоустанавливающих документах, соответствуют данным, явившимся результатом осмотра. Данные о местонахождении объектов соответствуют имеющейся информации по объектам.

Фотоматериалы, полученные в результате осмотра, приведены в приложении 5 настоящего Отчета.

---

## 6.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в рамках настоящего Отчета не выявлены.

---

<sup>5</sup> Анализ договоров аренды представлен в Разделе 11.2.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой оценки стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объектов определения стоимости с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность (осуществимость) – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Результаты проведенного анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки приведены в таблице 7.1.

**Таблица 7.1. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки**

Критерии	Результаты анализа
Юридическая допустимость	Использование Объекта оценки является законным, т.к. у владельца имеются необходимые юридические документы на осуществление разрешенной деятельности. Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушали бы существующие варианты использования объекта.
Физическая осуществимость	Объект оценки является физически пригодным для текущего использования.
Финансовая обеспеченность	Использование Объекта оценки является финансово осуществимым.
Максимальная продуктивность	Текущее использование Объекта оценки является максимально продуктивным, исходя из анализа технических характеристик объекта и его местоположения.

Критерии	Результаты анализа
Вывод из анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки	Проведенный анализ позволил сделать вывод, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является текущее использование в качестве офисного здания..

*Источник: анализ Исполнителя*

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 8.1. Методология оценки

#### Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно определению, приведенному в МСФО (IFRS 13 "Определение справедливой стоимости"), **справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Вместе с этим, оценка проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО) и Стандартами и правилами оценочной деятельности утвержденными СРО, в которой состоит оценщик.

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под **рыночной стоимостью** 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, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было, платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В указанных российских нормативных актах отсутствует понятие "Справедливая стоимость". Для соблюдения условий российского законодательства оценщиком проведен анализ понятий "справедливая стоимость" и "рыночная стоимость". Исходя из приведенных определений можно сделать вывод, что два определения идентичны между собой. Соответственно, при расчете справедливой и рыночной стоимости оценщик не нарушил действующее российское законодательство в области оценочной деятельности.

Для определения рыночной/справедливой стоимости активов и обязательств применяются 3 фундаментальных подхода:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход

---

## 8.2. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает 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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179).
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.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

---

## 8.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

### Сравнительный подход

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

При сравнительном подходе к анализу стоимости активов рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложениях.

Данный подход является одним из основных и достоверных подходов к оценке стоимости имущества при наличии рыночных данных о сопоставимых объектах. Анализируются следующие рыночные факторы: период предложения, физические характеристики имущества, условия продажи, техническое состояние и др. Далее для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта вносятся необходимые корректировки.

Алгоритм применения сравнительного подхода включает:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

#### **Доходный подход**

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

Доходный подход к анализу стоимости активов основывается на допущении, что стоимость оцениваемого объекта напрямую связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые может принести данное имущество, с

учетом нормы рентабельности инвестированного капитала и всех возможных рисков, связанных с деятельностью предприятия.

Двумя наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются метод капитализации дохода и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации дохода: для получения стоимостного значения будущих доходов репрезентативный уровень дохода делится на ставку капитализации. В качестве дохода чаще всего принимается прибыль до или после налогообложения. Ставка капитализации должна соответствовать определению дохода, используемому в расчетах.

Метод дисконтирования денежных потоков: при использовании данного метода определяется горизонт прогнозирования, в каждом периоде которого рассчитываются денежные поступления, доступные для распределения инвесторам. Затем полученные будущие денежные потоки пересчитываются в текущее стоимостное значение с применением ставки дисконтирования.

### **Затратный подход**

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Стоимость активов в рамках затратного подхода определяется как величина затрат на воспроизводство или замещение за вычетом накопленного износа:

$$CC = ZB \times (1 - NI),$$

где:

**CC** – справедливая стоимость оцениваемого объекта;

**ZB** – величина затрат на воспроизводство/замещение оцениваемого объекта;

**NI** – накопленный совокупный износ оцениваемого объекта.

**Затраты воспроизводства** объекта оценки представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

**Затраты замещения** объекта оценки представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.

В настоящем Отчете там, где не указано иное, под затратами воспроизводства и затратами замещения подразумевается стоимость без учета износа Объекта оценки.

Накопленный совокупный износ объектов определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{эконом}}),$$

где:

**I<sub>физ</sub>** – физический износ;

**I<sub>функ</sub>** – функциональное устаревание;

**I<sub>экон</sub>** – экономическое обесценение.

**Физический износ** – снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

**Функциональное устаревание** – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

**Экономическое обесценение** – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

## 8.4. Выбор подходов к оценке объекта оценки

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании сравнительного и доходного подходов к расчету стоимости оцениваемых объектов.

Сравнительный подход рассматривает стоимость актива как сумму, уплаченную или которая может быть уплаченной за аналогичный или идентичный актив, с учетом корректирующих коэффициентов, учитывающих сопоставимость объектов, в сделке между независимыми лицами. Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода определяется исходя из информации, предоставленной компаниями, занимающимися реализацией соответствующих объектов недвижимого и движимого имущества на первичном и вторичном рынках.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. Исполнителем было принято решение о целесообразности применения доходного подхода для оценки нежилого здания с земельным участком.

В рамках доходного подхода Исполнителем был применен метод прямой капитализации, поскольку помещения в оцениваемом здании могут эксплуатироваться и сдаваться в аренду.

В рамках настоящего Отчета, с учетом цели оценки и типа оцениваемых объектов, Исполнитель счел нецелесообразным применение затратного подхода к оценке, так как он не отражает реальную сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и не учитывает основные ценообразующие показатели, формирующиеся на открытом рынке под действием факторов спроса и предложения.

Подробное описание методов и алгоритмов расчета приведено в разделе 10 Отчета.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>6</sup>

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

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием макроэкономических факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и конкретного региона:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике, определяющие доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве и т.п.

Российский финансовый рынок в целом адаптировался к новым условиям, сохранил свою устойчивость и продолжает выполнять ключевые функции, содействуя структурной трансформации экономики. Стабильной работе финансового рынка способствуют предпринятые в предыдущие годы меры по повышению устойчивости финансовых организаций, накопленные буферы капитала у финансовых организаций, вывод с рынка неустойчивых и недобросовестных финансовых посредников, а также создание независимой платежной и расчетной инфраструктуры. В этих условиях большая часть регуляторных послаблений, введенных в 2022 году, в основном была отменена, и продолжалась реализация мер, направленных на развитие финансового рынка, поддержание его устойчивости, в том числе с учетом быстрого роста его отдельных сегментов.

В последние 3 года российский финансовый рынок развивался и в целом наблюдался его рост в масштабах экономики. Активы финансовых организаций с 2022 года по 3 квартал 2025 года включительно росли темпами, практически сопоставимыми с 2019–2021 годами (в среднем за год – 17,5 и 18,0% соответственно), и по состоянию на конец сентября 2025 года составили 273,5 трлн рублей. При этом динамика 2022 года в существенной степени формировалась под влиянием шоков и волатильности рынков, в том числе вызванных санкциями. Отношение активов

<sup>6</sup> Макроэкономический обзор приведен в Приложении 1 к настоящему Отчету

финансовых организаций к ВВП превысило уровень 2021 года на 10,2 п.п., составив 129,9% на начало октября 2025 года. Основной вклад в прирост активов традиционно пришелся на банки. Активы некредитных финансовых организаций (НФО) после просадки в 2022 году (на 8,5%) в дальнейшем росли интенсивнее, чем банковские (наиболее интенсивно в 2023 году). Их доля в структуре активов финансовых организаций восстановилась до уровня 2021 года (25,8% на начало октября 2025 года по сравнению с 25,4% в 2021 году, минимальное значение было по итогам 2022 года – 21,7%).<sup>7</sup>

Вопросы, связанные с устойчивым развитием, сохраняются в глобальной повестке. При этом, несмотря на санкционные ограничения, Россия остается участником международных экономических отношений и международной финансовой системы. В связи с этим необходимо поддерживать конкурентоспособность и инвестиционную привлекательность российской экономики и финансового рынка для иностранных инвесторов путем своевременной реализации мер по внедрению и развитию устойчивого регулирования.

Сохранение в дружественных странах нестабильных макроэкономических условий, замедление или снижение их экономической активности могут негативно повлиять на показатели внешней торговли, объем привлеченного иностранного капитала, что может стать фактором, подрывающим финансовую стабильность, а также влиять на темпы роста экономики России. Поддержание стабильных и предсказуемых макроэкономических условий будет продолжено через последовательную денежно-кредитную политику, нацеленную на ценовую стабильность, взвешенную бюджетную политику, следующую бюджетному правилу, а также через ограничение рисков для системной финансовой стабильности.

Необходимо учитывать и своевременно реагировать на изменения внешних условий, включая дисбалансы на зарубежных рынках, геополитические факторы и риски усиления санкций, в том числе вторичных.

Принимая во внимание текущие тенденции, а также вызовы и возможности для развития российского финансового рынка, Банк России совместно с Правительством Российской Федерации будет содействовать его развитию на среднесрочном горизонте, проводя работу по следующим ключевым направлениям:

- создание условий для усиления роли финансового рынка в финансировании трансформации экономики при сохранении устойчивости финансового сектора;
- защита прав потребителей финансовых услуг и инвесторов, повышение финансовой доступности для граждан и бизнеса;

<sup>7</sup> Банк России. Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на 2026 год и период 2027 и 2028 годов ([https://www.cbr.ru/content/document/file/181362/onrfr\\_2026\\_2028.pdf](https://www.cbr.ru/content/document/file/181362/onrfr_2026_2028.pdf)) (стр. 23)

- цифровизация финансового рынка и развитие платежной инфраструктуры;
- развитие системы внешнеторговых платежей и расчетов;
- обеспечение финансовой стабильности.<sup>8</sup>

## 9.2. Экономика региона

### Экономика г. Москвы<sup>9</sup>

По данным Федеральной службы государственной статистики, численность постоянного населения Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябром 2024 г. составил 100,1%. Индекс потребительских цен составил 106,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябром 2024 г. – 116,7%.

Ввод в действие общей площади жилых домов в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябром 2024 г. – 113,0%.

Оборот розничной торговли в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябром 2024 г. – 99,6%.

Оборот общественного питания в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябром 2024 г. – 131,2%.

Объем платных услуг населению в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябром 2024 г. – 100,4%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябром 2024 г. – 73,5%.

<sup>8</sup>Банк России. Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на 2026 год и период 2027 и 2028 годов ([https://www.cbr.ru/content/document/file/181362/onrfr\\_2026\\_2028.pdf](https://www.cbr.ru/content/document/file/181362/onrfr_2026_2028.pdf)) (стр. 40)

<sup>9</sup> <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>

Среднемесячная реальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. – 106,4%.

---

### 9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество, напрямую зависит от функционального назначения, в соответствии с которым это имущество используется.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, складские здания, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты и др.).

Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (особняков) офисного назначения.

---

### 9.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы<sup>10</sup>

#### Спрос и предложение

Офисные особняки являются эксклюзивным типом столичной офисной недвижимости. Наибольшее количество предложений офисных особняков располагается в Центральном округе Москвы.

---

<sup>10</sup> <https://cre.ru/analytics/99062>; <https://cre.ru/analytics/98945>; [https://osobnyak-moscow.ru/market\\_review/](https://osobnyak-moscow.ru/market_review/)

Под термином "особняк" понимают отдельно стоящее малоэтажное здание (до 5 этажей) в центре Москвы ориентировочной площадью от 200 кв. м до 5-6 тыс. кв. м, чаще всего с собственной территорией, которое предлагается для продажи целиком и при этом обычно для одного собственника. Приобретают особняки для весьма различных целей: как для семейного проживания, так и для представительских целей, например, для размещения офисов, банков и т.д.

Преимущественно особняки, выставленные на продажу в центре города, по своему размеру не самые большие – это здания до 3 этажей. Высота потолков в таких объектах в основном около 3 м, однако в отдельных лотах достигает 4-5,5 м. Как правило, особняки представляют собой образцы русской архитектуры конца XIX – начала XX в. (отметим, что массовое строительство особняков в Москве прекратилось после 1917 г.), многие из них являются памятниками архитектуры.

Но в понимании современного рынка особняк – это не обязательно исключительно историческое строение, выделяющееся своим внешним видом. Это могут быть любые отдельно стоящие здания (ОСЗ) с независимым доступом.

К таким зданиям, как особняки, применимо общепринятое разделение по категориям А, В и С (с оговоркой, что у особняков, как правило, нет профессионального управления). При таком подходе основная часть московских особняков попадает в категорию В, поскольку здания класса А должны иметь площадь не менее 5 тыс. кв. м, а особняки подобных размеров – большая редкость.

На основании приведенной вышеприведенных данных, Оценщик относит оцениваемое здание к объектам Prime класса, таким образом, в расчетах Оценщик использовал данные о недозагрузке, ставки капитализации и пр. для высококлассных офисных помещений.

Особняки офисного имеет ряд своих особенностей. Официальная классификация, в соответствии с которой можно отнести здание к сегменту особняков отсутствует, однако эксперты рынка выделяют следующие критерии, характеризующие офисный особняк:

- презентабельное здание небольшой площади 300 – 4 000 кв. м;
- высота – не более 5-ти этажей;
- как правило, имеется собственная огороженная территория;
- часто объект имеет индивидуальные архитектурные решения;
- здание расположено в престижном деловом районе города.

Строительство такого формата недвижимости в Москве активно велось на протяжении нескольких столетий: с XVII века до начала XX века. Перестали строить такие объекты после 1917 года.

Наличие прилегающей территории является одним из главных преимуществ особняков. В экономических целях земельные участки используют в качестве паркинга; реже облагораживают зеленые зоны, высаживая деревья и расстилая газоны. Огороженная территория позволяет сохранять приватность, находясь в самом центре деловой жизни Москвы.

Объем предложения офисных особняков на протяжении уже нескольких лет остается практически неизменным. Ожидается, что со временем количество новых особняков будет только уменьшаться в силу физического состояния зданий. Предложение особняков обновляется только за счет реконструкции старых объектов. В среднем за год на рынке появляется не более 10 особняков.

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

На рынке Москвы мало примеров строительства особняков под офис с нуля. Это связано с градостроительными ограничениями и нехваткой земли для нового строительства в престижных локациях. В этих условиях девелоперы занимаются восстановлением исторических зданий, но подобные проекты являются капиталоемкими и рискованными, так как требуют определенных компетенций.

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

Интерес к особнякам также связан с трендом на создание хоум-офисов. Данные объекты приобретаются не только для проживания, но и создания домашнего офиса, из которого можно вести дела и управлять бизнесом. На конец 2024 года в Москве насчитывалось около 150 объектов под офисную и жилую функцию, большая часть которых имеет статус объектов культурного наследия.

Средний бюджет покупки особняка зависит от целей, сообщает пресс-служба агентства недвижимости Point Estate. Спрос на покупку особняков в Москве под коммерческое использование за год вырос на 10% и показывает стабильную динамику.

Больше всего столичных особняков на продажу сконцентрировано в таких районах, как Хамовники, Пресня, Замоскворечье, Таганка, однако последний не так популярен среди покупателей из-за отдаленности локации.

Стоимость объектов зависит от целей: те инвесторы, которые приобретают особняки с целью редевелопмента, ищут лоты по цене до 150 тыс. руб. за 1 кв. м. Полностью же готовые объекты премиальные объекты оцениваются выше: до 400–700 тыс. руб. за 1 кв. м, средняя площадь таких зданий варьируется от 500 до 1 200 кв. м. Чаще всего особняки покупают под офисы, также лоты в центре интересны ресторанному бизнесу, но последние предпочитают аренду, а не покупку.

### **Вакантность и ставки аренды**

По итогам I кв. 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по всем классам составила 29,9 тыс. руб./кв. м в год, что на 14% выше аналогичного показателя год к году. В целом на протяжении 2025 года ключевым фактором роста запрашиваемых ставок стали повышенные ожидания арендодателей, сформированные на фоне рекордно высокого спроса 2024 года.

Рост значения год к году во многом обусловлен продолжающимся вымыванием качественных опций по наиболее привлекательным ставкам аренды, а также выходом в открытый рынок предложений в премиальных объектах, запрашиваемые ставки аренды в которых достигли 100 тыс. руб./кв. м в год. В 2026 году ожидается более сдержанный темп роста запрашиваемых ставок аренды – темпы роста будут близки к уровню инфляции. Многие арендодатели, в том числе в центральных локациях, могут проявлять больше гибкости и идти на компромиссы с целью снижения сроков экспозиции офисных помещений.

По данным Инвестиционно-консалтинговой компании Ricci, общая доля свободных площадей, предлагаемых в аренду, по итогам января-марта 2026 года зафиксировалась на уровне 3,9%, что на 0,9 п.п. выше по сравнению с концом предыдущего года. Рост значения связан с вводом в эксплуатацию ряда проектов, маркируемых в аренду, где остались нереализованные офисы, а также выходом в открытый рынок прежде недоступных предложений, в том числе из-за аннулирования ранее достигнутых договоренностей по сделкам приобретения офисных объектов целиком. Ожидается, что рост уровня вакантности продолжится, но останется сдержанным и будет обусловлен как продлением договоров аренды с высвобождением части офисных площадей, так и вводом новых объектов, где могут остаться нереализованные

офисы. Примечательно, что в последнем случае даже в проектах, изначально реализуемых на продажу, при отсутствии интереса со стороны покупателей девелоперы готовы рассматривать аренду в качестве альтернативы.

Согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 41, табл. 11а, величина недозагрузки офисных особняков, расположенных в пределах МКАД, составляет 15,13%.

По итогам I кв. 2026 года средневзвешенная цена экспонирования в общем объеме нового строительства составила 514 тыс. руб./кв. м с учетом НДС, где применимо, увеличившись на 8% год к году. Относительно IV кв. 2025 года рост показателя составил менее 2%.

В условиях стабилизации деловой активности рост цен экспонирования становится более сдержанным и обусловлен сохраняющимся ростом себестоимости строительства. При этом многие девелоперы предоставляют специальные программы рассрочки и систему отложенных платежей, снижая финансовую нагрузку для покупателей.

Наибольший рост зафиксирован по высококачественным проектам, расположенным в центральных локациях: по итогам I кв. 2026 года на наиболее премиальные предложения в таких проектах рост цен экспонирования достиг 30% год к году.

### **Ставки капитализации**

Согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 43, табл. 14а, величина ставки капитализации офисных особняков, расположенных в пределах МКАД, составляет 11,10%.

### **Анализ фактических данных о ценах предложений и арендных ставок на объекты недвижимости**

В процессе выполнения работы Исполнителем был проведен анализ цен и предложений арендных ставок на коммерческую недвижимость, наиболее сопоставимую с оцениваемыми объектами. Результаты анализа приведены в таблицах ниже.

**Таблица 9.1. Анализ фактических данных о ценах предложений сопоставимой недвижимости**

№№ п/п	Адрес	Этаж/общая этажность	Уровень отделки	Источник информации	Общая площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Удельная цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м
1	г Москва, ул Тверская, д 9 стр 7	5, цоколь	Повышенная	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/323814498/">https://www.cian.ru/sale/commercial/323814498/</a>	5 659,80	2 196 000 000	388 000
2	г Москва, ул Тверская, д 9 стр 7	5, цоколь	Повышенная	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_56598_m2_m.ohotnyy_ryad_8038848094?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_56598_m2_m.ohotnyy_ryad_8038848094?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	5 659,80	2 000 000 000	353 369
3	г Москва, Средний Каретный пер, д 7	4, подвал	Повышенная	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_951_m_biznes-tsentr_sredniy_karetnyy_7_8067055927?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_951_m_biznes-tsentr_sredniy_karetnyy_7_8067055927?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	951,00	363 282 000	382 000
4	г Москва, Цветной б-р, д 19 стр 5	4, подвал	Простая	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1317_m_7869480483?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1317_m_7869480483?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	1 329,00	498 000 000	374 718
5	г Москва, ул Малая Грузинская, д 10 стр 1	4, подвал	Простая	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_901_m_7809378981?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_901_m_7809378981?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	901,10	360 000 000	399 512
6	г Москва, Воротниковский пер, д 10 стр 4	3, подвал	Простая	<a href="https://domclick.ru/card/sale_office__2075306049">https://domclick.ru/card/sale_office__2075306049</a>	512,00	162 489 696	317 363
<b>Минимальное значение</b>							<b>317 363</b>
<b>Максимальное значение</b>							<b>399 512</b>
<b>Среднее значение</b>							<b>369 160</b>
<b>Медианное значение</b>							<b>378 359</b>

Источник: анализ Исполнителя

По данным публичных источников с предложениями к продаже диапазон цен предложений сопоставимой коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, составляет 317 363 - 399 512 руб./кв. м с учетом НДС. Среднее значение стоимости - 369 160 руб./кв. м с учетом НДС.

Таблица 9.2. Анализ фактических данных об арендных ставках недвижимости

№ № п/п	Адрес	Уровень отделки	Источник информации	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка за 1 кв. м в год с учетом НДС, руб.	Наличие КР в арендной ставке	Наличие ЭР в арендной ставке	Тип объекта
1	Москва, Большая Никитская ул., 62С3	Простая	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/328406638/">https://www.cian.ru/rent/commercial/328406638/</a>	550,0	48 000,0	Нет	Да	ВП
2	Москва, Тверская ул., 20/3	Простая	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/328596622/">https://www.cian.ru/rent/commercial/328596622/</a>	1 043,0	42 567,0	Нет	Нет	ОСЗ
3	Москва, Петровский бул., 5С1	Простая	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/323928703/">https://www.cian.ru/rent/commercial/323928703/</a>	672,0	49 800,0	Нет	Да	ВП
4	Москва, Малый Каретный пер., 16	Простая	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/329240683/">https://www.cian.ru/rent/commercial/329240683/</a>	794,0	26 000,0	Нет	Нет	ОСЗ
5	Москва, Последний пер., 22	Простая	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_742_m2_s_chastnoy_parkovkoy_4477711228?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOilsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_742_m2_s_chastnoy_parkovkoy_4477711228?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOilsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	742,0	56 280,0	Да	Да	ОСЗ
6	Москва, 2-я Брестская ул., 19/18с4	Простая	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_2469_m_7904936928?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOilsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIudld3V25aa0h5SkJkSFNrljt9KyBuVD8AAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_2469_m_7904936928?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOilsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIudld3V25aa0h5SkJkSFNrljt9KyBuVD8AAAA</a>	2 469,0	38 880,0	нет	Да	ОСЗ
<b>Минимальное значение</b>					<b>26 000,0</b>			
<b>Максимальное значение</b>					<b>56 280,0</b>			
<b>Среднее значение</b>					<b>43 588,0</b>			
<b>Медианное значение</b>					<b>45 284,0</b>			

Источник: анализ Исполнителя

По данным публичных источников с предложениями к аренде диапазон арендных ставок коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, составляет 26 000 – 56 280 руб./кв. м в год с учетом НДС. Среднее значение арендной ставки - 43 588,0 руб./кв. м с учетом НДС.

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости, можно отнести к категории "активный".

По данным Заказчика, часть помещений оцениваемого объекта сдаются в аренду. Заключены краткосрочные договоры аренды. Основные параметры данных договоров приводятся в таблице Таблица 6.3.

Исходя из информации, изложенной в Таблице Таблица 9.2, часть ставок аренды по заключенным договорам аренды ниже рыночного диапазона. Поскольку срок аренды по заключенным договорам аренды менее 11 месяцев, поэтому данные заключенные договора аренды не являются обременением.

## Тенденции и прогнозы офисного рынка

По итогам I кв. 2026 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по всем классам составила 29,9 тыс. руб./кв. м в год, что на 14% выше аналогичного показателя год к году. В целом на протяжении 2025 года ключевым фактором роста запрашиваемых ставок стали повышенные ожидания арендодателей, сформированные на фоне рекордно высокого спроса 2024 года.

По данным публичных источников с предложениями к продаже диапазон цен предложений сопоставимой коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, составляет 317 363 - 399 512 руб./кв. м с учетом НДС. Среднее значение стоимости - 369 160 руб./кв. м с учетом НДС.

По данным публичных источников с предложениями к аренде диапазон арендных ставок коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, составляет 26 000 – 49 800 руб./кв. м в год с учетом НДС. Среднее значение арендной ставки - 43 588,0 руб./кв. м с учетом НДС.

Наибольший рост зафиксирован по высококачественным проектам, расположенным в центральных локациях: по итогам I кв. 2026 года на наиболее премиальные предложения в таких проектах рост цен экспонирования достиг 30% год к году.

Объем предложения офисных особняков на протяжении уже нескольких лет остается практически неизменным. Ожидается, что со временем количество новых особняков будет только уменьшаться в силу физического состояния зданий. Предложение особняков обновляется только за счет реконструкции старых объектов. В среднем за год на рынке появляется не более 10 особняков.

Ожидается постепенное, но небольшое увеличение доли свободных офисных помещений в аренду в связи с завершением строительства новых объектов, а также замедление темпа роста ставок на рынке в целом, за исключением наиболее развитых деловых районов, где доля свободных помещений продолжит оставаться на минимальном уровне.

## Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке. Количественной характеристикой ликвидности объекта может являться время рыночной экспозиции, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом речь идет о том, что продажа будет осуществляться именно по рыночной

стоимости, а не по ликвидационной, характеризующейся преднамеренным сокращением времени экспозиции объекта на рынке.

Имущество, относящееся к группе "Ликвидное", в зависимости от срока реализации на открытом конкурентном рынке можно условно ранжировать по степеням ликвидности. Один из вариантов градации степени ликвидности приведен ниже в таблице.

**Таблица 9.3. Градация ликвидности имущества**

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства
		Грузовые транспортные средства
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Квартиры
		Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Универсальное оборудование
		Самоходные машины и спецтехника
		Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;		
Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями		
Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;		
Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями		

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерного обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Жилая загородная недвижимость</p> <p>Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города</p> <p>Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение</p> <p>Специализированное оборудование</p>
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	<p>Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов</p> <p>Объекты недвижимости, не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием</p> <p>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</p> <p>Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие</p> <p>Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.</p>

*Источник: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков северо-запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога, 2016*

Чем больше число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данных объектов, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость подтипа спроса от перечисленных факторов показана в приведенной ниже таблице.

**Таблица 9.4. Зависимость подтипа спроса от определяющих факторов**

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

*Источник: Галасюк В.В. "Методически рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции", Украина, Консалтинговая группа "КАПЕРВУД", 2003*

**Вывод:**

- Исполнитель относит Объект оценки к ликвидным объектам недвижимого имущества, степень ликвидности средняя.
- В рамках настоящего отчета Исполнитель провел анализ спроса и предложения на рынке недвижимости. По результатам проведенного анализа Исполнитель пришел к выводу о незначительной степени специализации оцениваемых объектов и среднем количестве потенциальных покупателей на рынке (слабо-эластичный спрос).

**Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и арендные ставки сопоставимых объектов недвижимости**

К основным ценообразующим факторам в сегменте коммерческой недвижимости относятся:

- Передаваемые имущественные права

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.

- Отличие цены сделки от цены предложения (торг)

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу. Размер скидки определяется на основании аналитических данных.

- Местоположение объекта

К факторам местоположения, оказывающим наибольшее влияние на стоимость недвижимости, относятся: 1) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. 3) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

- Общая площадь объекта

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 имеет меньшее влияние на его ставку аренды.

- Этаж расположения объекта и наличие отдельного входа

Как правило, объект недвижимости, расположенный на первом этаже здания с отдельным входом, обладает большей привлекательностью за счет более удобного доступа в помещение.

- Наличие парковки

Фактор наличия парковки рядом с объектом оказывает значительное влияние на стоимость, так как отсутствие парковки осложняет доступ к объекту.

- Наличие/отсутствие/тип отделки, состояние здания

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. Физический износ объекта, также, оказывает влияние, так как недвижимость в условно-удовлетворительном и непригодном состоянии менее привлекательна для осуществления деятельности.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Исходя из объема информации, предоставленной Заказчиком, параметров, юридической и функциональной составляющей объектов, Исполнитель для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода применил метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

### 10.1. Основные этапы применения метода сравнения продаж

**1-й этап.** Изучаются состояние и тенденции развития сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условий.

**2-й этап.** Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируются собранные данные и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводится по элементам сравнения – конкретным характеристикам объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Основные элементы сравнения включают:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- местоположение объекта недвижимости;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- физические характеристики объекта;
- эксплуатационные характеристики.

**Состав передаваемых прав на объект**

Применяется корректировка на право собственности для учета разницы в передаваемых правах собственности или аренды.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

**Условия продажи (предложения)**

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить стоимость).

**Местоположение объекта недвижимости**

Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

**Период между датами сделок (предложений) и оценки**

Время продажи так же влияет на стоимость. Время продажи – важный элемент сравнения сопоставимых продаж, так как необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течении периода.

**Физические характеристики объекта**

Физические различия могут быть в площадях помещений (экономический размер), привлекательности, благоустройстве, улучшениях и удобств. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание и/или демонтаж.

### **Эксплуатационные характеристики объекта недвижимости**

Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Анализируются эксплуатационные затраты, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц сравнения, при проведении сопоставления объектов-аналогов с оцениваемым объектом требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю (например, цена за 1 кв. м).

### **Классификация и суть поправок**

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

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

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к цене объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

### **Расчет и внесение поправок**

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

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

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

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

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

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Метод требует достаточно развитого рынка, так как предполагает анализ большого количества объектов и наличия репрезентативной выборки.

### **Последовательность внесения поправок**

Процентные поправки обычно вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Последовательность внесения денежных (абсолютных) поправок зависит от влияния на корректируемые различия общих факторов, учитываемых процентными корректировками.

**4-й этап.** Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом проводятся следующие процедуры:

- проверка использованных для расчета данных по сопоставимым продажам и их скорректированных величин;
- проведение согласования скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной/среднеарифметической величины.

Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и цены которых соответственно корректировались в меньшей степени. Возможен расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если:

- количество отобранных аналогов минимально;
- величины их скорректированных цен достаточно близки.

Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной стоимостью оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

---

## 10.2. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

### Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

В процессе поиска сведений по продажам объектов аналогичных оцениваемому Исполнитель анализировал следующую информацию: данные интернет-источников, информационно-аналитических и риэлторских агентств.

В качестве аналогов рассматривались предложения к продаже сопоставимых объектов, расположенных в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости, офисного назначения.

Критериями отбора являлись:

- местоположение – в сопоставимых районах города Москвы по уровню стоимости объектов недвижимости в рассматриваемом сегменте офисной недвижимости внутри Садового кольца и между Садовым кольцом и ТТК;
- общая площадь- рассматривались особняки общей площадью от 500 кв. м до 6 000 кв. м;
- обеспеченность земельным участком - оцениваемое здание и объекты аналоги обеспечены земельным участком, необходимым для их эксплуатации: подъезда, парковки и т.п.

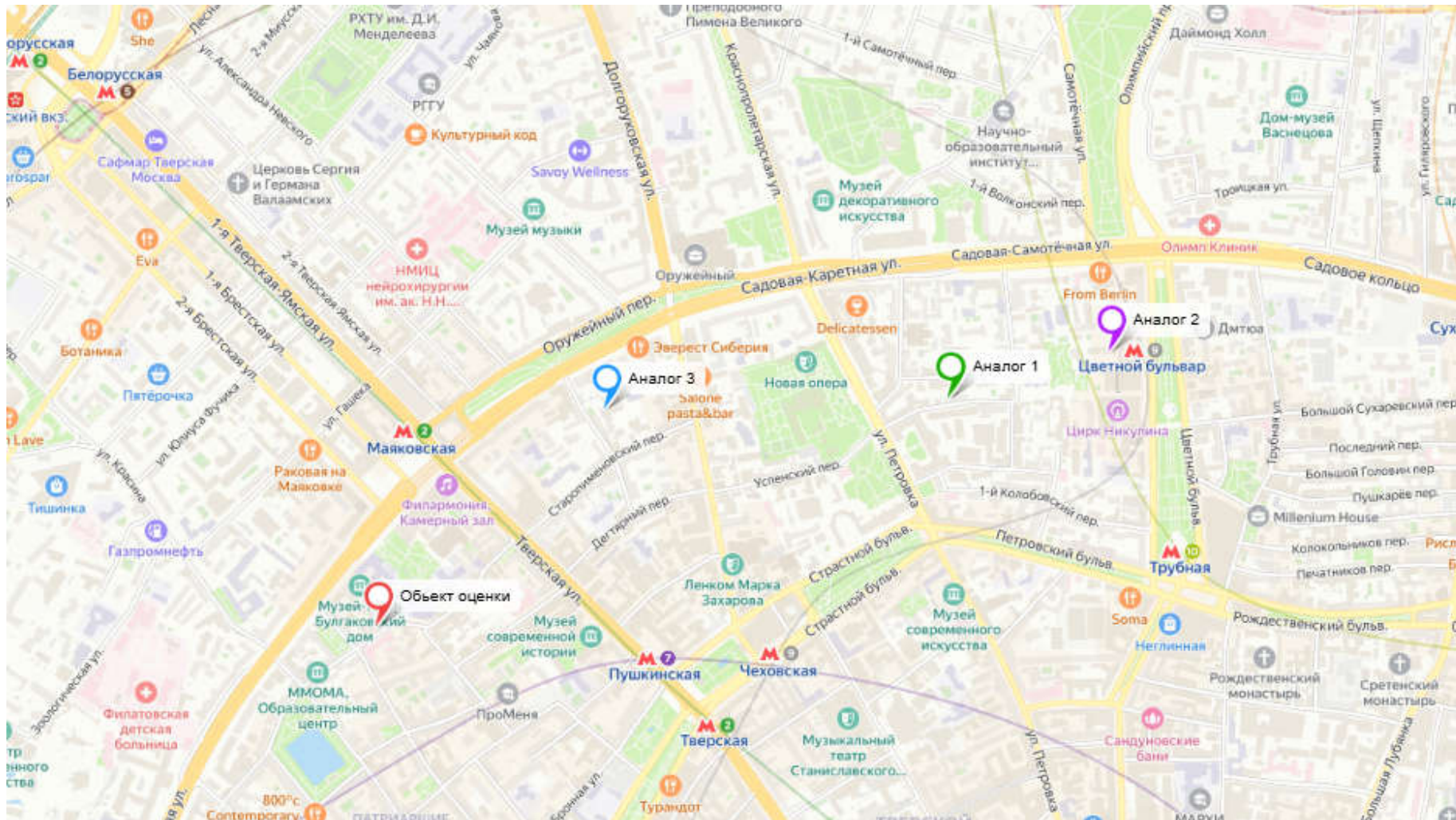
- полнота информации – в качестве объектов-аналогов не принимались объекты, в отношении которых невозможно было идентифицировать характеристики, требуемые к расчету (такие как сведения о площади земельного участка, вид права, уточненная площадь и т.п);
- цена предложения - из выборки исключены объекты с экстремальным значением цены предложения объекта.
- оценщик рассматривал наиболее подходящие особняки, которые наиболее сопоставимы по качественным характеристикам, архитектурным решениям, внешнему и внутреннему облику.

Анализ предложений на рынке недвижимости проводился с использованием Интернет-порталов и консультаций с риэлторами, специализирующимися на сделках с коммерческой недвижимостью г. Москвы.

На основе предварительного анализа были подготовлены выборки однородных объектов, являющихся аналогами оцениваемого нежилого помещения, определены элементы сравнения, по которым сравнивается оцениваемое нежилое помещение с объектами-аналогами, определена единица сравнения – 1 кв. м площади, рассчитаны цены предложений 1 кв. м объектов-аналогов.

Расположение аналогов и оцениваемых объектов на карте приведено на рисунке ниже.

Рисунок 10.1. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Источник: maps.yandex.ru

При определении стоимости объектов недвижимости выделены следующие элементы сравнения аналогов с оцениваемым объектом:

- функциональное назначение объекта;
- тип сделки (торг);
- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- период предложения;
- тип объекта;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- наличие отдельного входа;
- общая площадь объекта;
- этаж;
- тип парковки;
- наличие охранных обязательств;
- состав передаваемых прав на земельный участок под объектом;
- состояние здания;
- уровень отделки;
- обеспеченность земельным участком.

Сопоставление объектов-аналогов с Объектом оценки по выделенным элементам сравнения показало, что различия по некоторым из элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%. К таким элементам сравнения относятся:

- функциональное назначение объекта;

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- период предложения;
- тип объекта;
- местоположение;
- наличие отдельного входа;
- тип парковки;
- наличие охранных обязательств;
- состав передаваемых прав на земельный участок под объектом;
- состояние здания.

При отличии оцениваемого объекта и аналогичного по какому-либо показателю в цену аналогичного объекта вносились соответствующие корректировки. Корректировка на функциональное назначение не вносилась, т.к. оцениваемые объекты и объекты-аналоги обладают схожей планировкой.

#### **Корректировка на тип сделки (торг)**

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости, в основном, является закрытой и не разглашается третьим лицам при проведении сравнительного анализа Исполнитель использовал цены предложений. Корректировка на торг отражает разницу между ценой предложения и ценой сделки.

Корректировка определялась по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 36, табл. 1а, величина корректировки на торг офисных особняков составляет -11,94%.

#### **Корректировка на удаленность от метро**

Корректировка учитывает влияние удаленности объекта коммерческой недвижимости от метро на стоимость данного объекта.

Корректировка определялась по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в "АФОС Справочник: оценка и экспертиза", разработанный на базе Экономического научного журнала "Оценка инвестиций". Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.<sup>11</sup>

Корректирующие коэффициенты, используемые при определении корректировки, представлены в таблице ниже.

**Таблица 10.1. Корректирующие коэффициенты, используемые при определении корректировки на удаленность от метро**

Удаленность объекта от станции метро	Корректирующий коэффициент
до 5 минут	1,00
5 - 10 минут	0,95
10 - 15 минут	0,90
более 15 минут	0,90 – (0,005×Тдм)

*Источник: "АФОС Справочник: оценка и экспертиза", разработанный на базе Экономического научного журнала "Оценка инвестиций". Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.*

#### **Корректировка на общую площадь**

Корректировка отражает зависимость стоимости 1 кв. м объекта коммерческой недвижимости от общей площади объекта.

Корректировка определялась по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., табл. 242, стр. 318.

Согласно данному исследованию корректировка на общую площадь может быть выражена формулой:

$$K = (S_o/S_a)^n - 1,$$

где:

$S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта;

$S_a$  – общая площадь аналога;

<sup>11</sup> [https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location\\_for\\_Moscow\\_2026](https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)

$n$  – степенной коэффициент.

Зависимость удельной цены объекта от общей площади выражается формулой  $y=1,48x^{-0,1}$ . Значение степенного коэффициента  $n$ , используемое в расчетах, составило -0,1.

### Корректировка на этаж расположения

Корректировка учитывает разницу в удельной цене площадей, расположенных на различных этажах здания. Информация о поэтажной разбивке площадей объекта оценки принята по данным Экспликации помещений оцениваемого объекта, информация о поэтажной разбивке площадей аналогов принята по данным объявлений или в ходе интервьюирования представителя продавца аналога.

Корректировка рассчитывалась на основе данных Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., табл. 298, стр. 380. Значение коэффициентов, характеризующих удельную цену площадей, расположенных на различных этажах здания.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

**Таблица 10.2. Коэффициенты для расчета корректировки на этаж расположения**

Этаж	Принятое значение
Подвал	0,81
Цоколь	0,86
Первый	1,00
Выше первого	0,92

*Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., табл. 298, стр. 380.*

Приведенная площадь определена как произведение площади помещений, расположенных на определенном этаже и корректирующего коэффициента. Результаты определения приведенной площади и корректировки на этаж расположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже.

**Таблица 10.3. Определение корректировки на этаж**

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Источник информации Объекта оценки/Аналогов
1	Адрес объекта	г Москва, Ермолаевский пер, д 27	г Москва, Средний Каретный пер, д 7	г Москва, Цветной б-р, д 19 стр 5	г Москва, Воротниковский пер, д 10 стр 4	Выписка из ЕГРН/Данные представителя продавца
2	Общая площадь, кв. м	1 981,1	951,0	1 329,0	512,0	Выписка из ЕГРН/Данные представителя продавца
3	Площадь подвала, кв. м	192,4	95,4	12,0	92,9	Экспликация помещений оцениваемого объекта/ Данные представителя продавца
4	Корректирующий коэффициент для подвала	0,81	0,81	0,81	0,81	Таблица 10.2
5	Площадь первого этажа, кв. м	221,1	266,2	326,3	97,0	Экспликация помещений оцениваемого объекта/ Данные представителя продавца
6	Корректирующий коэффициент для первого этажа	1	1	1	1	Таблица 10.2
7	Площадь этажей выше первого, кв. м	1 567,6	589,4	990,8	322,1	Экспликация помещений оцениваемого объекта/ Данные представителя продавца
8	Корректирующий коэффициент для этажей выше первого	0,92	0,92	0,92	0,92	Таблица 10.2
9	Приведенная площадь, кв. м	1 819,1	885,7	1 247,5	468,6	= стр.3 x стр. 4 + стр 5 x стр. 6 + стр.7 x стр. 8
10	Соотношение приведенной площади к общей площади объекта	0,92	0,93	0,94	0,92	= стр.9 / стр. 2
11	Корректировка на этаж расположения	-	-1,4%	-2,2%	0,3%	= (Приведенная площадь Объекта оценки / Приведенная площадь аналога - 1) x 100

Источник: расчет Исполнителя

### Корректировка на уровень внутренней отделки

Корректировка учитывает различия в уровне и состоянии отделки помещений аналогов и оцениваемого объекта.

Корректировка определялась по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы на аналитическом портале "СтатРиелт" (statrielt.ru) по состоянию на 01.04.2026<sup>12</sup>. В настоящем Отчете принято среднее значение корректирующего коэффициента.

Корректирующие коэффициенты, используемые при определении корректировки, представлены в таблице ниже.

**Таблица 10.4. Корректирующие коэффициенты, используемые при определении корректировки на уровень внутренней отделки здания/помещения**

Уровень отделки	Принятое значение
Без отделки	1,00
Простая	1,15
Повышенная	1,21
Высококачественная	1,30

*Источник: аналитический портал "СтатРиелт" (statrielt.ru) по состоянию на 01.04.2026*

#### **Корректировка на обеспеченность объекта земельным участком**

Корректировка на обеспеченность объекта недвижимости земельным участком была рассчитана по следующему алгоритму:

- 1) была определена обеспеченность земельным участком оцениваемого объекта и объектов-аналогов: отношение площади земельного участка к общей площади строений;
- 2) для данной корректировки использовалась кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту по данным <https://nspd.gov.ru> (131 959,56 руб./кв. м = (106 359 405,36 руб. / 806 кв. м);
- 3) величина корректировки определялась как разница между обеспеченностью земельным участком оцениваемого объекта и объектов-аналогов, умноженная на стоимость 1 кв. м земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту.

<sup>12</sup> <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>

### Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Были проведены следующие процедуры:

- проверка использованных для расчета данных по сопоставимым продажам и их скорректированных величин;
- проведение согласования скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Наибольший вес при согласовании результатов корректировок присвоен тем аналогам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и цены которых, соответственно, корректировались в меньшей степени.

Рассчитанная средневзвешенная величина, являющаяся итоговой стоимостью оцениваемого объекта, была округлена в допустимых пределах.

В расчете учтено наличие земельных участков под Объектом оценки и аналогами, в связи с этим по итогам расчета приводится стоимость с учетом земельного участка.

Определение справедливой стоимости Объекта оценки приведено в таблице ниже.

**Таблица 10.5. Определение справедливой стоимости Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ермолаевский, д 27 в рамках сравнительного подхода**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение объекта	Офисное (особняк)	Офисное (особняк)	Офисное (особняк)	Офисное (особняк)
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Адрес	г Москва, Ермолаевский пер, д 27	г Москва, Средний Каретный пер, д 7	г Москва, Цветной б-р, д 19 стр 5	г Москва, Воротниковский пер, д 10 стр 4
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ближайшая станция метро	Маяковская	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Маяковская
Этаж/общая этажность	5, подвал	4, подвал	4, подвал	3, подвал
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_951_m_biznes-tsentr_sredniy_karetnyy_7_8067055927?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_951_m_biznes-tsentr_sredniy_karetnyy_7_8067055927?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1317_m_7869480483?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1317_m_7869480483?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://domclick.ru/card/sale_office_2075306049">https://domclick.ru/card/sale_office_2075306049</a>

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 981,1	951,0	1 329,0	512,0
Площадь подвала, кв. м	192,4	95,4	12,0	92,9
Площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь этажей выше первого, кв. м	1 567,6	589,4	990,8	322,1
Площадь первого этажа, кв. м	221,1	266,2	326,3	97,0
Приведенная площадь, кв. м	1 819,1	885,7	1 247,5	468,6
Площадь з/у, относящегося к объекту, кв. м	806,0	703	886	154
Обеспеченность земельным участком	0,4	0,7	0,7	0,3
Цена объекта с учетом НДС, руб.	-	363 282 000	498 000 000	162 489 696
Цена объекта с учетом НДС, руб./кв. м	-	382 000	374 718	317 363
Корректировка на функциональное назначение объекта	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	382 000	374 718	317 363
Тип сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	-	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	329 977	279 470
Условия финансирования сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	329 977	279 470
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	329 977	279 470
Период предложения	Май 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Май 2026
Корректировка на дату	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	329 977	279 470
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	329 977	279 470
Местоположение	между Бульварным и Садовым кольцом	между Бульварным и Садовым кольцом	между Бульварным и Садовым кольцом	между Бульварным и Садовым кольцом
Корректировка на местоположение	-	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	329 977	279 470
Ближайшая станция метро	Маяковская	Цветной бульвар	Цветной бульвар	Маяковская
Удаленность от метро, мин	6	7	1	5
Диапазон для корректировки	5 - 10 минут	5 - 10 минут	до 5 минут	до 5 минут
Корректировка на удаленность от метро	-	0,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	296 979	251 523
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие отдельного входа	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	336 389	296 979	251 523
Общая площадь объекта, кв. м	1 981,1	951,0	1 329,0	512,0
Диапазон площади для корректировки	-	-	-	-
Корректировка на общую площадь	-	-7,1%	-3,9%	-12,7%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	312 586	285 356	219 692
Приведенная площадь, кв. м	1 819,1	885,7	1 247,5	468,6
Соотношение приведенной площади к общей площади объекта	0,92	0,93	0,94	0,92
Корректировка на этаж	-	-1,4%	-2,2%	0,3%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	308 185	279 154	220 423
Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на тип парковки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	308 185	279 154	220 423
Состав передаваемых прав на з/у под объектом	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка на право собственности на земельный участок под объектом	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	308 185	279 154	220 423
Объект культурного наследия	Отсутствие охранных обязательств	Отсутствие охранных обязательств	Отсутствие охранных обязательств	Отсутствие охранных обязательств
Корректировка на наличие охранных обязательств	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	308 185	279 154	220 423
Возраст здания, лет	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на состояние здания	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	308 185	279 154	220 423
Уровень отделки	Простая	Повышенная	Простая	Простая
Корректировка на уровень отделки	-	-5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	292 903	279 154	220 423
Обеспеченность земельным участком	0,4068	0,7392	0,6667	0,3008
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб./кв. м	-	-43 860	-34 286	13 996
Скорректированная цена с учетом НДС, руб./кв. м	-	249 043	244 868	234 419
Совокупная корректировка	-	40,4%	40,3%	41,3%
Коэффициент соответствия объекту оценки	-	2,48	2,48	2,42
Вес объекта-аналога	-	33,6%	33,6%	32,8%
Справедливая стоимость объекта с учетом НДС, руб./кв. м	242 840			
Справедливая стоимость объекта с учетом НДС, руб.	481 090 804			
<b>Справедливая стоимость объекта без учета НДС, руб.</b>	<b>394 336 725</b>			

Источник: расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки на Дату оценки без учета НДС, определенная в рамках сравнительного подхода составляет:

**394 336 725 (Триста девяносто четыре миллиона триста тридцать шесть тысяч семьсот двадцать пять) руб.**

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации будущих доходов. Первый метод основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же опирается на ретроспективные данные одного, наиболее репрезентативного периода (года).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент анализа. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

Исходя из имеющейся информации о Объекте оценки, а также анализа рыночных индикаторов, при определении стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода был использован метод капитализации будущих доходов.

### 11.1. Основные этапы применения метода капитализации будущих доходов

При прямой капитализации применяется общая ставка капитализации или ставка капитализации с учетом всех рисков, на которую делится доход одного года или стабилизированный чистый операционный доход. Расчет производится по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / K,$$

где:

**C** – стоимость объекта недвижимости;

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**K** – коэффициент капитализации.

Алгоритм применения метода прямой капитализации состоит из нескольких этапов:

**1-й этап.** При определении справедливой стоимости недвижимости основным источником доходов считается арендная плата. Аренда, как правило, проявляется в двух формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объектов (комната, квартира, помещение и т.п.).

При определении справедливой стоимости недвижимости, свободной от аренды, определяется арендная ставка, типичная на данном рынке для аналогичных объектов. Типичная арендная ставка – это арендная ставка, имеющая наиболее типичные по величине параметры.

При наличии активных долгосрочных договоров аренды, текущие ставки проверяются на соответствие рыночным условиям. Если соответствие установлено, то в расчет берутся текущие ставки, в противном случае при краткосрочных договорах – рыночные ставки, при долгосрочных договорах – текущие ставки, но дополнительно итоговую стоимость необходимо скорректировать на наличие обременения.

#### **2-й этап. Определяется потенциальный валовой доход (далее по тексту – ПВД).**

ПВД – доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Таким образом, расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S_{\text{аренды}} \times R_{\text{аренды}},$$

где:

**ПВД** – потенциальный валовой доход;

**S<sub>аренды</sub>** – площадь, сдаваемая в аренду;

**R<sub>аренды</sub>** – арендная ставка за единицу измерения.

Итогом реализации 2-го этапа является рассчитанный показатель потенциального валового дохода от сдачи в аренду анализируемого объекта.

#### **3-й этап. Определяется действительный валовой доход (далее по тексту – ДВД).**

ДВД – это ПВД за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости. Расчет производится по формуле:

**ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы,**

где:

**Потери** – потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;

**Прочие доходы** – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Обычно потери выражаются в процентах по отношению к ПВД, их можно представить в виде коэффициента Кнда.

Коэффициент недоиспользования и потерь при сборе платежей Кнда – отношение величины потерь от неполного использования площадей и недосбора арендной платы к величине потенциального валового дохода.

**Кнда = (Па + Пнд) / ПВД,**

где:

**Кнда** – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе платежей;

**Па** – потери при сборе арендной платы;

**Пнд** – потери от недоиспользования площадей;

**ПВД** – потенциальный валовой доход.

Существует два способа определения показателя потерь:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту (если он сдавался и сдается в аренду); в данном случае анализируются договоры аренды по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т.п.

К прочим доходам могут быть отнесены доходы от сдачи в аренду гаража, парковки и пр.

**4-й этап. Определяется чистый операционный доход (далее по тексту – ЧОД).**

ЧОД определялся по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** – действительный валовой доход;

**ОР** – операционные расходы.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода (ДВД).

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- страховые взносы.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- эксплуатационные расходы, в т. ч.:
- коммунальные платежи;
- расходы на техническое обслуживание здания;
- расходы на уборку;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы, в т. ч. предпринимательские.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, электроарматура).

Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы.

**5-й этап. Определяется коэффициент (ставка) капитализации.**

Ставка капитализации – процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от объекта недвижимости для установления его стоимости на заданную дату.

Доходность – представляет собой сумму годовых процентов, которую, как ожидается, принесет конкретная инвестиция с учетом фактов, имеющих отношение к делу, то есть какой она должна быть с точки зрения рынка. Таким образом, оценка инвестиции будет нуждаться в выборе подходящего процента в виде доходности, и такая доходность используется при капитализации (фактического или расчетного) дохода.

Методы определения ставки капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат;
- метод связанных инвестиций;
- метод рыночной выжимки (экстракции) или анализа сравнения продаж.

Общая ставка капитализации на основе рыночных данных определяется отношением значения чистого операционного дохода по каждому объекту к цене его продажи.

$$K = \text{ЧОД} / \text{Цпродажи},$$

где:

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**Цпродажи** – цена продажи.

**6-й этап.** Рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода.

Располагая данными о чистом операционном доходе и коэффициенте капитализации, рассчитывается стоимость объекта недвижимости.

## 11.2. Определение стоимости Объекта оценки в рамках метода капитализации будущих доходов

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямой капитализации была определена справедливая величина арендной ставки.

Объект оценки расположен на земельном участке, стоимость права аренды которого учтена при определении справедливой стоимости Объекта оценки.

### **Определение справедливой арендной ставки оцениваемых объектов методом сравнения продаж**

Величина арендной ставки рассчитывалась в рамках метода сравнения продаж, методология подхода описана в разделе 10.2 Отчета.

В качестве аналогов рассматривались предложения аренды зданий, аналогичных оцениваемому. Критериями отбора являлись:

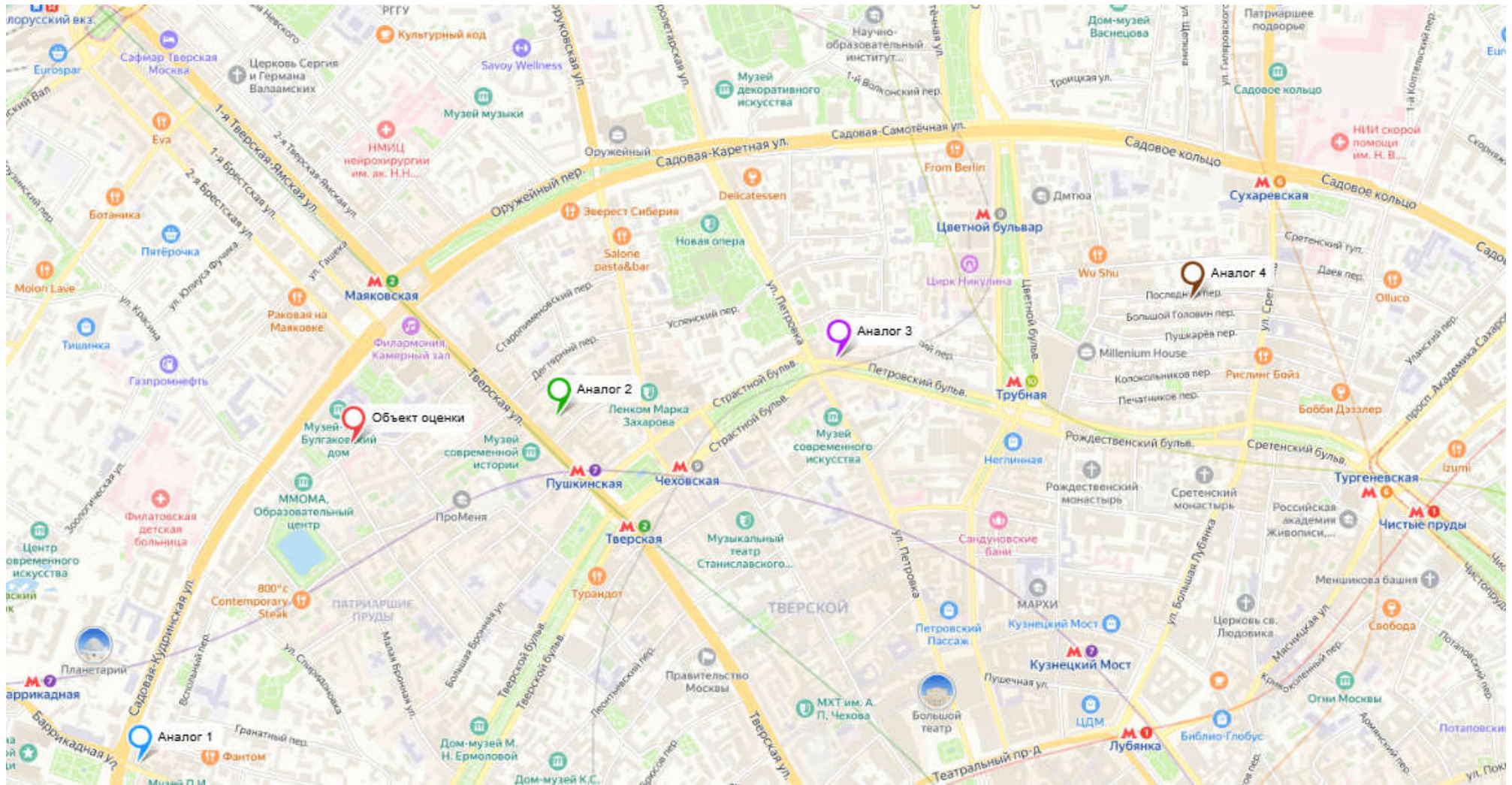
- функциональное назначение – высококлассные объекты офисного назначения;
- местоположение – в сопоставимых районах города Москвы по уровню стоимости объектов недвижимости в рассматриваемом сегменте офисной недвижимости между Бульварным и Садовым кольцом;
- общая площадь – рассматривались здания и помещения общей площадью от 500 кв. м до 3 000 кв. м.
- обеспеченность земельным участком - оцениваемое здание и объекты аналоги обеспечены земельным участком, необходимым для их эксплуатации: подъезда, парковки и т.п.;
- полнота информации – в качестве объектов-аналогов не принимались объекты, в отношении которых невозможно было идентифицировать характеристики, требуемые к расчету, такие как
  - качество отделки -соответствующая объекту оценки;
  - состав арендной ставки объектов,
  - действительность презентабельности величины арендной ставки, сдаваемых зданий, то есть ее соответствие рыночным данным относительно локального расположения;
- цена предложения - из выборки исключены объекты с экстремальными значениями арендных ставок объекта;

- оценщик рассматривал наиболее подходящие объекты-аналоги, здания, которые наиболее сопоставимы по качественным характеристикам.

На основе предварительного анализа была подготовлена выборка однородных объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта, определены элементы сравнения, по которым сравнивается каждый оцениваемый объект с объектами-аналогами, определена единица сравнения – 1 кв. м площади, рассчитаны ставки аренды за 1 кв. м в год объектов-аналогов.

Расположение аналогов и оцениваемого объекта на карте приведено на рисунке ниже.

Рисунок 11.1. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Источник: maps.yandex.ru

### Внесение корректировок

Для оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов выделены следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия аренды;
- снижение арендной ставки в процессе торгов;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение (район/зона города);
- удаленность от метро;
- тип парковки;
- этаж расположения;
- наличие (отсутствие) в арендной ставке коммунальных платежей;
- наличие (отсутствие) эксплуатационных расходов в арендной ставке;
- состояние здания;
- состояние/уровень отделки.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по выделенным элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по следующим элементам сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия аренды;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение (район/зона города);

- тип парковки;
- состояние здания;
- состояние/уровень отделки.

По оставшимся элементам сравнения в цены аналогов вносились соответствующие корректировки, описанные ниже. Корректировка на функциональное назначение не вносилась, т.к. оцениваемые объекты и объекты-аналоги обладают схожей планировкой.

#### **Корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов**

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка определялась по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 36, табл. 1б, величина корректировки на торг офисных особняков составляет -12,57%.

#### **Корректировка на этаж расположения**

Корректировка учитывает разницу в арендной ставке площадей, расположенных на различных этажах здания. Информация о поэтажной разбивке площадей объекта оценки принята по данным Экспликации помещений оцениваемого объекта, информация о поэтажной разбивке площадей аналогов принята по данным объявлений или в ходе интервьюирования представителя продавца аналога.

Корректировка рассчитывалась на основе данных Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, табл. 298, стр. 380. Значение коэффициентов, характеризующих арендную ставку площадей, расположенных на различных этажах здания.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

**Таблица 11.1. Коэффициенты для расчета корректировки на этаж расположения**

Этаж	Принятое значение
Подвал	0,81
Цоколь	0,86
Первый	1,00
Выше первого	0,93

*Источник: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., табл. 298, стр. 380*

Приведенная площадь определена как произведение площади помещений, расположенных на определенном этаже и корректирующего коэффициента. Результаты определения приведенной площади и корректировки на этаж расположения оцениваемых объектов приведены в таблице ниже.

**Таблица 11.2. Определение корректировки на этаж**

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Источник информации Объекта оценки/Аналогов
1	Адрес объекта	г Москва, Ермолаевский пер, д 27	г Москва, ул Большая Никитская, д 62 стр 3	г Москва, ул Тверская, д 20/3	г Москва, Петровский б-р, д 5 стр 1	г Москва, Последний пер, д 22	Выписка из ЕГРН/Данные представителя продавца
2	Общая площадь, кв. м	1 981,1	550,0	1 043,0	672,0	742,0	Выписка из ЕГРН/Данные представителя продавца
3	Площадь подвала, кв. м	192,4	0,0	0,0	0,0	0,0	Экспликация помещений оцениваемого объекта/ Данные представителя продавца
4	Корректирующий коэффициент для подвала	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	Таблица 11.1
5	Площадь первого этажа, кв. м	221,1	0,0	260,8	0,0	185,5	Экспликация помещений оцениваемого объекта/ Данные представителя продавца
6	Корректирующий коэффициент для первого этажа	1	1	1	1	1	
7	Площадь этажей выше первого, кв. м	1 567,6	550,0	782,3	672,0	556,5	Экспликация помещений оцениваемого объекта/ Данные представителя продавца
8	Корректирующий коэффициент для этажей выше первого	0,92	0,92	0,92	0,92	0,93	
9	Приведенная площадь, кв. м	1 834,8	511,5	988,2	625,0	703,0	= стр.3 x стр. 4 + стр 5 x стр. 6 + стр.7 x стр. 8

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Источник информации Объекта оценки/Аналогов
10	Соотношение приведенной площади к общей площади объекта	0,93	0,93	0,95	0,93	0,95	= стр.9 / стр. 2
11	Корректировка на этаж расположения	-	-0,4%	-2,3%	-0,4%	-2,3%	= (Приведенная площадь Объекта оценки / Приведенная площадь аналога – 1) x 100

Источник: расчет Исполнителя

### Удаленность от ближайшей станции метрополитена

Практика рынка недвижимости показывает, что чем ближе коммерческий объект расположен к станции метрополитена, тем выше его стоимость при прочих равных условиях. Все аналоги расположены в пределах пешеходной доступности, но на разном расстоянии от ближайшей станции метрополитена.

Корректирующие коэффициенты, используемые при расчете корректировки на линию застройки, были определены по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), на 01.01.2026, 9-е издание, подготовленным ООО "АБН-Консалт".

**Таблица 11.3. Корректирующие коэффициенты, используемые при определении корректировки на удаленность от метро для офисных помещений**

Удаленность от метро	до 5 минут	5 - 10 минут	10 - 15 минут	от 15 минут
до 5 минут	1,00	1,11	1,22	1,32
5 - 10 минут	0,90	1,00	1,10	1,19
10 - 15 минут	0,82	0,91	1,00	1,08
от 15 минут	0,76	0,84	0,93	1,00

Источник: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", на 01.01.2026, 9-е издание, ООО "АБН-Консалт"

### Корректировка на наличие эксплуатационных (без коммунальных) расходов в ставке арендной платы

Расчет арендной ставки оцениваемого объекта проводится с учетом эксплуатационных расходов, поэтому данная корректировка применялась к ставкам аренды объектов-аналогов, не включающим данные расходы.

Корректировка определялась по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в "Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А., табл. 10, стр. 72.

**Таблица 11.4. Величина ОР (без КР) в арендной плате от валового дохода**

Наименование	Среднее значение для офисных помещений
Уборка внутренних помещений	2,40%
Интернет и средства связи	1,50%
Охрана и обеспечение, и безопасности	2,30%
Текущий (мелкий) ремонт	3,20%
<b>Итого эксплуатационные расходы (ОР без КР)</b>	<b>9,40%</b>

*Источник: Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, под редакцией Лейфера Л.А, табл. 10, стр. 72*

#### **Корректировка на наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы**

Расчет арендной ставки оцениваемого объекта проводится без учета коммунальных расходов, поэтому данная корректировка применялась к ставкам аренды объектов-аналогов, включающим данные расходы.

Корректировка определялась по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в "Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А., табл. 10, стр. 72.

**Таблица 11.5. Величина коммунальных расходов в арендной плате от валового дохода**

Наименование	Среднее значение для офисных помещений
Электричество	4,7%
Водоснабжение и канализация	2,8%
Отопление	5,10%
<b>Итого коммунальные расходы</b>	<b>12,7%</b>

*Источник: Справочнике оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, под редакцией Лейфера Л.А, табл. 10, стр. 72*

Определение удельной арендной ставки с учетом эксплуатационных, без учета коммунальных расходов для Объекта оценки методом сравнения продаж приведено в таблице ниже.

**Таблица 11.6. Расчет ставки аренды Объекта оценки**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Функциональное назначение объекта	Офисное (особняк)	Офисное (особняк)	Офисное (особняк)	Офисное (особняк)	Офисное (особняк)
Адрес	г Москва, Ермолаевский пер, д 27	г Москва, ул Большая Никитская, д 62 стр 3	г Москва, ул Тверская, д 20/3	г Москва, Петровский б-р, д 5 стр 1	г Москва, Последний пер, д 22
Состав передаваемых прав на объект	-	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Ближайшая станция метро	Маяковская	Баррикадная	Тверская	Чеховская	Сухаревская
Этаж/общая этажность	5, подвал	2/2	4	2,3/4	4
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/328406638/">https://www.cian.ru/rent/commercial/328406638/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/328596622/">https://www.cian.ru/rent/commercial/328596622/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/323928703/">https://www.cian.ru/rent/commercial/323928703/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_742_m2_s_chastnoy_parkovkoy_4477711228?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOilsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_742_m2_s_chastnoy_parkovkoy_4477711228?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOilsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Арендная ставка за 1 кв.м в год с учетом НДС, руб.	-	48 000	42 567	49 800	56 280
Общая площадь, кв. м	1 981,1	550,0	1 043,0	672,0	742,0
Площадь подвала, кв. м	192,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь этажей выше первого, кв. м	1 567,6	550,0	782,3	672,0	556,5
Площадь первого этажа, кв. м	221,1	0,0	260,8	0,0	185,5
Приведенная площадь, кв. м	1 834,8	511,5	988,2	625,0	703,0
Арендная ставка за 1 кв.м в год с учетом НДС, руб.	-	48 000	42 567	49 800	56 280
Корректировка на функциональное назначение объекта	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	48 000	42 567	49 800	56 280
Тип сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	-	-12,57%	-12,57%	-12,57%	-12,57%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 966	37 216	43 540	49 206
Условия финансирования сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 966	37 216	43 540	49 206
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на условия аренды	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 966	37 216	43 540	49 206
Период предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Апрель 2026
Корректировка на дату	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 966	37 216	43 540	49 206
Приведенная площадь, кв. м	1 834,8	511,5	988,2	625,0	703,0
Соотношение приведенной площади к общей площади объекта	0,93	0,93	0,95	0,93	0,95
Корректировка на этаж	-	-0,4%	-2,3%	-0,4%	-2,3%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	36 378	43 360	48 097
Местоположение объекта (эк. зона)	между Бульварным и Садовым кольцом	между Бульварным и Садовым кольцом	между Бульварным и Садовым кольцом	между Бульварным и Садовым кольцом	между Бульварным и Садовым кольцом
Корректировка на местоположение	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	36 378	43 360	48 097
Ближайшая станция метро	Маяковская	Баррикадная	Тверская	Чеховская	Суваревская
Удаленность от метро, мин	6,0	6,0	3,0	6,0	6,0
Диапазон для корректировки	5 - 10 минут	5 - 10 минут	до 5 минут	5 - 10 минут	5 - 10 минут
Корректировка на удаленность от метро	-	0,0%	-10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	32 740	43 360	48 097
Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на тип парковки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	32 740	43 360	48 097
Наличие ОР (без КР) в арендной ставке	Да	Да	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие ОР (без КР) в арендной ставке	-	0,0%	10,4%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	36 137	43 360	48 097
Наличие КР в арендной ставке	Нет	Нет	Нет	нет	Да
Корректировка на наличие КР в арендной ставке	-	0,0%	0,0%	0,0%	-12,7%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	36 137	43 360	41 989
Состояние здания	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на состояние здания	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	36 137	43 360	41 989
Уровень отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	-	41 793	36 137	43 360	41 989
Совокупная корректировка	-	13,0%	35,2%	13,0%	27,5%
Коэффициент соответствия объекту оценки	-	7,7	2,8	7,7	3,6
Вес объекта-аналога	-	35,2%	13,0%	35,2%	16,6%
Справедливая арендная ставка, руб./кв. м/год, с учетом НДС	41 643				

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

**2 этап.** В процессе реализации 2-го этапа применения метода прямой капитализации определялась величина потенциального валового дохода (ПВД).

Потенциальный валовый доход от Объекта оценки рассчитывался как произведение ставки арендной платы за 1 кв. м и арендопригодной площади оцениваемого объекта.

Арендопригодная площадь офисных помещений принята по данным Заказчика и составляет 1 670,40 кв. м (Таблица 6.3).

По данным Заказчика, заключены краткосрочные договоры аренды. Основные параметры данных договоров приводятся в таблице Таблица 6.3. Поскольку оставшийся срок аренды по заключенным договорам аренды менее 11 месяцев, поэтому данные заключенные договора аренды не являются обременением.

**3 этап.** В процессе реализации 3-го этапа применения метода прямой капитализации был рассчитан действительный валовой доход (ДВД).

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от несвоевременного внесения арендной платы приняты равными нулю, т. к. согласно условиям заключения типовых договоров аренды, вносятся авансовые платежи.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 41, табл. 11а, величина недозагрузки офисных особняков, расположенных в пределах МКАД, составляет 15,13%.

**4 этап.** В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямой капитализации определялся размер ежегодного чистого операционного дохода (ЧОД).

Операционные расходы представляют собой текущие выплаты, связанные с функционированием доходной недвижимости. Расходы состоят из условно-постоянных (налог на имущество, плата за аренду земельного участка, страхование объекта), условно-переменных расходов (эксплуатационных и коммунальных расходов).

Чистый операционный доход определялся вычитанием операционных расходов из действительного валового дохода.

Операционные расходы включают в себя следующие виды затрат:

- Эксплуатационные расходы;
- Коммунальные платежи;
- Налог на имущество;
- Арендная плата/налог за земельный участок;
- Затраты на страхование;
- Резерв на замещение (фонд капитального ремонта).

Ставки аренды, используемые при определении ПВД, были очищены от коммунальных расходов на этапе расчета. На основании данных брокеров коммерческой недвижимости г. Москвы, наиболее часто арендатор несет практически все операционные расходы за свой счет, в т.ч. расходы на страхование, эксплуатационные, коммунальные расходы - являются 100% перевыставляемыми.

Эксплуатационные расходы обычно частично несет собственник здания, частично арендатор. При определении справедливой стоимости, было принято допущение, что все эксплуатационные расходы несет собственник. Размер эксплуатационных расходов собственника был определен по данным исследования рынка коммерческой недвижимости, результаты которого опубликованы в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 41, табл. 12а. Размер эксплуатационных расходов от потенциального валового дохода, рассчитанного по справедливым арендным ставкам для офисных особняков, расположенных в пределах МКАД, составляет 14,3%.

Эксплуатационные расходы включают:

- Налог на имущество
- Платежи за земельный участок;
- Расходы на страхование;
- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;
- Расходы на рекламу (маркетинг);
- Расходы на замещение.

**5 этап.** В процессе реализации 5-го этапа применения метода прямой капитализации была определена ставка капитализации.

Ставка капитализации – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости, являющейся базой для определения справедливой стоимости объекта.

Согласно информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 43, табл. 14а, величина ставки капитализации офисных особняков, расположенных в пределах МКАД, составляет 11,10%.

**6 этап.** Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Определение справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода, приводится в таблице ниже.

**Таблица 11.7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	Общая площадь, кв. м	1 981,10	Выписка из ЕГРН
2	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	1 670,40	Данные Заказчика (Таблица 6.3)
3	Справедливая арендная ставка офисных помещений, руб./кв. м/год без НДС	41 643	Анализ ООО "Эверест Консалтинг" (Таблица 11.6)
4	Потенциальный валовый доход, руб./год с НДС	69 560 229	=стр. 2 x стр. 3
5	Недозагрузка, %	15,13%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 41, табл. 11а
6	Недозагрузка, руб.	-10 524 463	=- (стр. 4 x стр. 5)
7	Действительный валовый доход, руб./год с НДС	59 035 767	= стр. 4 - стр. 6
<b>8</b>	<b>Операционные расходы</b>		
9	Эксплуатационные расходы, %	14,3%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 41, табл. 12а
10	Эксплуатационные расходы, руб./год	-13 487 728	=- (стр. 4 x стр. 9)
<b>11</b>	<b>Операционные расходы, руб.</b>	<b>-13 487 728</b>	<b>= стр. 10</b>
12	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год с НДС	45 548 038	= стр. 7 + стр. 11
13	Ставка капитализации, %	11,10%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) на 01.01.2026 г, ООО "АБН-Консалт", 9-е издание, стр. 43, табл. 14а
14	Справедливая стоимость объекта, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	410 342 686	= стр. 12 / стр. 13
<b>15</b>	<b>Справедливая стоимость объекта, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС</b>	<b>336 346 464</b>	<b>= стр. 14 / 1,22</b>

Источник: расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки на Дату оценки без учета НДС, определенная в рамках доходного подхода составляет:

**336 346 464 (Триста тридцать шесть миллионов триста сорок шесть тысяч четыреста шестьдесят четыре) руб.**

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости Объекта оценки является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных в результате использования трех подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на Дату оценки путем взвешивания преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов.

Оценщиком не применялся затратный подход, в виду того, что затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого являются оцениваемые объекты, Оценщик не располагает. Так же затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости нежилых встроенных помещений, в виду чего затратный подход оценщиком не применялся.

Принятие решения о присвоении веса тому или иному подходу исходило из критерия достоверности и достаточности информации, используемой в расчетах, соответствия использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации, способности учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца и способности учитывать конъюнктуру рынка и других факторов.

Поскольку Объект оценки представляет собой здание с земельным участком, итоговая справедливая стоимость для целей купли-продажи определяется за единый объект недвижимости (ЕОН).

**Таблица 12.1. Согласование итоговой справедливой стоимости Объекта оценки**

Наименование	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.		Вес подходов		Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
<b>Итого единый объект недвижимости</b>	<b>394 336 725</b>	<b>336 346 464</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>365 341 594</b>	<b>445 716 745</b>
В том числе:						
Земельный участок в аренде					65 761 487	80 229 014
Здание, г. Москва, пер. Ермолаевский, д.27					299 580 107	365 487 731

Источник: расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

Для пообъектного распределения полученной справедливой стоимости, справедливая стоимость земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, была рассчитана как доля стоимости земельного участка от единого объекта недвижимости (ЕОН). Коэффициент, характеризующий значение доли стоимости, приходящейся на земельный участок в

общей стоимости единого объекта недвижимости, был определен по результатам исследования, опубликованного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.04.2026<sup>13</sup>. Доля стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, составляет 0,18.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки на Дату оценки с учетом НДС составляет:

**445 716 745 (Четыреста сорок пять миллионов семьсот шестнадцать тысяч семьсот сорок пять) руб,**

Справедливая стоимость Объекта оценки на Дату оценки без учета НДС составляет:

**365 341 594 (Триста шестьдесят пять миллионов триста сорок одна тысяча пятьсот девяносто четыре) руб.**

---

<sup>13</sup> <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4125-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

### 13. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Исполнителя не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектами;
- оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не предполагает заранее predetermined стоимость или определения стоимости, установленной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки "Виды стоимости" (ФСО II), утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки "Процесс оценки" (ФСО III), утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки "Задание на оценку" (ФСО IV), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке" (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Минюстом РФ 02.02.2016 г. N 40940;

Приложения № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции); действующими на момент подписания Договора нормативными требованиями Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится Объект оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой - являются оценщик или оценщики по Договору.

Журавлев Алексей Витальевич

Попова Оксана Валерьевна



Генеральный директор

Оценщик

## 14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы следующие далее материалы.

Перечень документов, использованных Исполнителем и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- выписка из ЕГРН на здание от 23.04.2026г. № КУВИ-001/2026-56235261;
- выписка из ЕГРН на земельный участок от 24.04.2026г.;
- экспликация помещений оцениваемого здания;
- реестр договоров аренды нежилых помещений;
- иная информация устного и письменного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Минюстом РФ 02.02.2016 г. N 40940;
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции).

Научная литература:

- Лоренс Дж. Гитман, Майкл Д. Джонс. Основы инвестирования, М., "Дело", 1997 г.
- Григорьев В.В. "Оценка и переоценка основных фондов", г. Москва, Инфра-М, 1997 год.
- Григорьев, Островский. Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
- Григорьев, Федотова. Оценка предприятия, Москва, ИНФРА-М, 1997г.
- Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998.
- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон. "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Шарп, Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1999 г.

Информационно-аналитические материалы

- Данные интернет-ресурсов.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

### Экономика<sup>14</sup>

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в марте 2026 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о продолжении снижения ВВП страны в годовом выражении в феврале 2026 года на 1,5% после снижения на 2,1% в январе. Ведомство подчеркивает, что динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на один рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года. По итогам января-февраля Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в 1,8%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в феврале 2026 года промышленное производство снизилось на 0,9% после сокращения на 0,8% в январе. По итогам января-февраля, промышленное производство показало снижение на 0,8%.

**Рисунок П. 1.1. Динамика промпроизводства, % год к году**



Источник: УК АРСАГЕРА

<sup>14</sup> <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-mart-2026>

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в феврале темп роста в «Добыче полезных ископаемых» ускорился до 0,9% после 0,5% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» темпы снижения замедлились до 2,8% после 3,0% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь темп роста замедлился до 3,6% после январского роста на 7,5%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска на 7,0% месяцем ранее замедлилось в феврале до 2,1%.

**Таблица П. 1.1. Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Ноябрь '25	0,4	1,0	-3,4	-3,2
Декабрь '25	-2,8	7,8	-0,7	-6,2
2025 год	-1,6	3,6	-1,6	-4,3
Январь '26	0,5	-3,0	7,5	-7,0
Февраль '26	0,9	-2,8	3,6	-2,1

*Источник: УК АРСАГЕРА*

Таким образом, сохранение второй месяц подряд совокупного индекса промышленного производства в отрицательной зоне было во многом обусловлено продолжением снижения выпуска в «Обрабатывающих производствах», а также негативной динамикой в «Водоснабжении». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

**Таблица П. 1.2. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

Вид продукции	Январь-февраль 2026	Февраль 2026 / Февраль 2025	Январь-февраль 2026 / Январь-февраль 2025
Добыча угля, млн тонн	68,6	-5,2%	-7,1%
Природный газ, млрд м <sup>3</sup>	112,0	0,1	10,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	6,2	6,2%	7,3%
Мясо скота, тыс. тонн	621,0	4,3%	4,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	830,0	-1,7%	-2,2%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	689,0	2,3%	-2,0%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	35,4	-0,1%	-4,6%
Спецодежда прочая, млрд руб	11,7	-19,2%	-16,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	552,0	-24,0%	-23,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м <sup>3</sup>	2,6	-20,9%	-22,3%
Цемент, млн тонн	4,2	-26,7%	-29,2%
Бетон товарный, млн м <sup>3</sup>	6,4	-17,1%	-3,4%
Прокат готовый, млн тонн	8,7	-5,9%	-7,6%
Трубы стальные, млн тонн	1,3	-22,7%	-27,6%

Вид продукции	Январь-февраль 2026	Февраль 2026 / Февраль 2025	Январь-февраль 2026 / Январь-февраль 2025
Автомобили легковые, тыс. штук	113,0	8,6%	-1,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	15	-31,3%	-33,1%

Источник: УК АРСАГЕРА

Среди прочих моментов, не показанных в таблице, Росстат отметил положительную динамику в производстве прочих транспортных средств и оборудования, выпуске компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве прочих готовых изделий, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Кроме того, была отмечена отрицательная динамика в производстве прочей неметаллической минеральной продукции, производстве электрического оборудования, а также в обработке древесины и производстве изделий из дерева, включая мебель.

Данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2026 года Росстат опубликовал уже в первый день апреля. Этот показатель составил 2,03 трлн руб., в то время как за январь 2025 год сопоставимый круг предприятий заработал 2,86 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 29,1% (напомним, за 2025 год сальдированная прибыль сократилась к 2024 году на 3,9%).

**Таблица П. 1.3. Сальдированный финансовый результат**

Показатель	Январь 2026 г.	Справочно: Январь 2025 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	2 029,1	2 618,0
Доля убыточных предприятий	38,0%	32,9%

Источник: УК АРСАГЕРА

Что касается доли убыточных организаций, то она выросла на 5,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 38,0%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

**Таблица П. 1.4. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности**

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2026 г., млрд руб.	Январь 2026 г. / Январь 2025 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	50,8	-28,6%
Добыча полезных ископаемых	260,4	-65,9%
Обрабатывающие производства	394,8	-30,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	304,1	37,3%

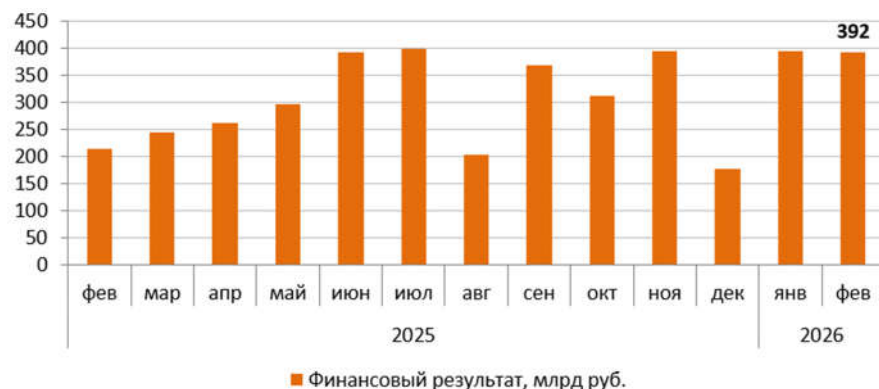
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2026 г., млрд руб.	Январь 2026 г. / Январь 2025 г.
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	267,1	41,6%
Водоснабжение	7,8	> в 2,2 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	407,0	-11,0%
Строительство	60,2	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	143,8	-41,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	0,3	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	(3,6)	-
Информация и связь	38,6	-8,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	10,3	-9,0%

Источник: УК АРСАГЕРА

В продолжение наблюдавшихся в 2025 году тенденций, по итогам января 2026 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Из примечательных моментов отметим более чем двукратный рост финреза в секторах Строительство и Водоснабжение. Из отрицательных - выделяется переход к значительному снижению (-41,3%) в Транспортировке и хранении после завершения 2025 года с умеренным ростом в 4,5%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в феврале 2026 года составила 392 млрд руб. после 394 млрд руб. в январе. Банк России поясняет, что у кредитных организаций выросли операционные расходы, но их компенсировали дивиденды от дочерних компаний и переоценка инвалюты. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла на 83% по сравнению с февралем 2025 года. За первые два месяца 2026 года прибыль банковского сектора составила 786 млрд руб. по сравнению с 500 млрд руб. за аналогичный период годом ранее (+57,2%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка за январь-февраль 2026 года составила 324,6 млрд руб.

Рисунок П. 1.2. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник: УК АРСАГЕРА

Банк России в обзоре ключевых тенденций месяца отметил, что январское снижение долгового финансирования компаний банковским сектором сменилось ростом в феврале. Преимущественно этот рост обеспечили рублевые кредиты (на 0,4 трлн руб. или +0,4%, в то время как валютные кредиты выросли на 0,6% или 0,1 трлн руб. за счет компаний-экспортеров). В целом объем корпоративного кредитования прибавил 0,5% после сокращения на 0,4% месяцем ранее и составил 96,2 трлн руб. по состоянию на 1 марта 2026 г. Кроме того, банки нарастили вложения в корпоративные облигации на 0,2 трлн руб. (+2,8%), преимущественно в новые выпуски компаний из отраслей розничной торговли и металлургии. Требования банковского сектора к компаниям (с учетом корпоративных облигаций) увеличились на 0,6% после -0,4% месяцем ранее. Прирост требований к компаниям на годовом окне составил 12,5% после 12,3% в январе.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в феврале темпы роста задолженности населения по ипотеке замедлились до 0,2% после 0,9% в январе на фоне введения с 1 февраля 2026 года правила «один льготный кредит на семью». Объем выдач по сравнению с январем сократился почти на треть и составил 290 млрд руб. после 425 млрд руб. месяцем ранее. Главным образом, снижение произошло по «Семейной ипотеке», из-за чего доля выдач ипотеки с господдержкой сократилась до 60% с 80% (174 млрд руб. после 348 млрд руб. в январе). Объемы выдач в рамках рыночной ипотеки в феврале хоть и выросли до 116 млрд руб. после 77 млрд руб. месяцем ранее, но все равно оставались умеренными на фоне по-прежнему высоких ставок кредитования. ЦБ поясняет, что в феврале текущего года средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам осталась на уровне 19,1%, как и в январе. По состоянию на 1 марта 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 22,0 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале портфель необеспеченных потребительских ссуд (НПС) сократился на 0,7% после роста на 0,9% в январе. Основное снижение пришлось на сегмент кредитов наличными. В сегменте кредитных карт активность тоже была более скромной, чем в январе, когда многие заемщики выбрали лимиты после трат в период новогодних праздников. В годовом выражении по состоянию на 1 марта портфель НПС уменьшился на 3,7% после -3,6% месяцем ранее и составил 12,7 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2026 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,08%-0,19%. За весь месяц рост цен составил 0,60% (в марте прошлого года инфляция составила 0,65%) после 0,81% в феврале. С начала 2025 года цены увеличились на 2,97%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 5,86%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 5,91% на начало марта.

**Таблица П. 1.5. Динамика инфляции по месяцам**

Месяц	2025	2024
Декабрь	0,32%	1,32%
	2026	2025
Январь	1,62%	1,23%
Февраль	0,73%	0,81%
Март	0,60%	0,65%

*Источник: УК АРСАГЕРА*

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В марте 2026 года среднее значение курса доллара увеличилось до 80,5 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 81,3 руб. после 77,3 руб. на конец февраля. По пояснениям Банка России, умеренное ослабление рубля в марте происходило в условиях снижения продаж валюты экспортерами и приостановки операций Минфина России со средствами Фонда национального благосостояния (ФНБ) в рамках бюджетного правила (приостановка до 1 июля 2026 года) По данным ЦБ, в марте совокупный объем продаж валюты нефинансовыми компаниями снизился на 7% относительно февраля и составил \$14,9 млрд, что ниже среднемесячного показателя за последние полгода (\$15,6 млрд). При этом в марте физлица нарастили нетто-покупки валюты, купив ее на 65,2 млрд руб. после февральских покупок на 13,9 млрд руб.

**Таблица П. 1.6. Динамика официального курса доллара**

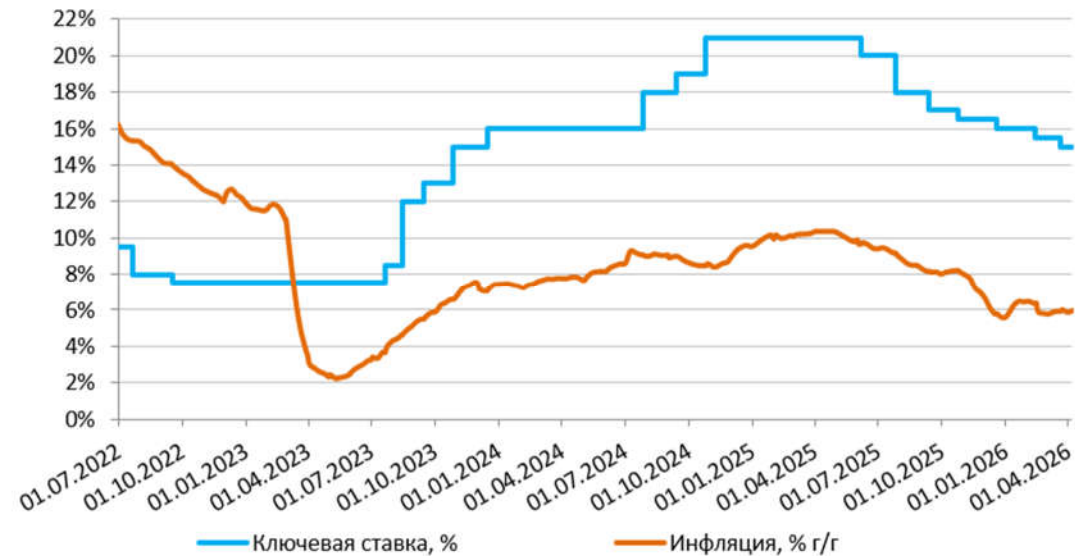
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь '25	80,5	78,2	80,3
Декабрь '25	78,2	77,4	78,4
Январь '26	77,4	75,7	77,2
Февраль '26	75,7	77,3	76,9

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'26	77,3	81,3	80,5

Источник: УК АРСАГЕРА

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. 20 марта состоялось очередное заседание Совета директоров ЦБ, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до 15,0% годовых. В заявлении по итогам заседания регулятор отметил, что экономика приближается к траектории сбалансированного роста. Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Вместе с тем значительно выросла неопределенность со стороны внешних условий. В качестве сигнала в отношении ставки Банк России указал, что будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий.

**Рисунок П. 1.3. Динамика ключевой ставки и инфляции, %**



Источник: УК АРСАГЕРА

Следует отметить, что рынок акций в момент публикации пресс-релиза отреагировал нейтрально на решение Банка России снизить ставку на 50 б.п. При этом курс рубля также не изменился значительно в момент решения по ключевой ставке. Дело в том, что такое решение было ожидаемо рынком. Исходя из опубликованных оценок сторонних аналитиков, большинство из них ожидало снижения ставки именно на 50 базисных пунктов, и лишь немногие допускали более широкий шаг – снижение сразу на 100 базисных пунктов – до 14,5% годовых.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России уже в апреле опубликовал предварительную оценку результатов внешней торговли товарами по итогам января-февраля 2026 года.

**Таблица П. 1.7. Баланс отдельных показателей операций, млрд долл. США**

Показатель	Январь-февраль 2026 г.	Справочно: Январь-февраль 2025 г.	Изменение
Счет текущих операций	1,9	10,4	< в 5,5 раза
Торговый баланс	11,8	18,4	-35,90%
Баланс услуг	-6	-4,8	25,00%
Баланс первичных и вторичных доходов	-3,9	-3,3	18,20%
	01.04.2026	01.04.2025	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	749,0	647,4	15,7%

*Источник: УК АРСАГЕРА*

По данным ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-феврале 2025 года составило \$1,9 млрд, обрушившись в 5,5 раза с \$10,4 млрд годом ранее на фоне уменьшения экспорта товаров при росте импорта наряду с увеличением дефицита баланса услуг. Профицит торгового баланса за первые два месяца 2026 года составил \$11,8 млрд, снизившись на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее вследствие сокращения экспорта, в том числе из-за ценового фактора, и увеличения импорта. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$6,0 млрд, увеличившись на 25,0% по сравнению со значением в январе-феврале 2025 года (-\$4,8 млрд). Исходя из комментариев ЦБ, значимую роль здесь сыграло повышение стоимости зарубежных туров россиян и увеличение объема оказанных нерезидентами прочих услуг, в том числе услуг строительства. Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 18,2% до \$3,9 млрд. Здесь сказалось увеличение в январе 2026 года суммы начисленных в пользу нерезидентов дивидендов.

Кроме того, Банк России сообщил о замедлении приобретения иностранных активов (за исключением резервных) до \$7,5 млрд по сравнению с \$15,0 млрд годом ранее в результате сокращения накопления прочих инвестиций по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. При этом внешние обязательства выросли на \$7,3 млрд после

увеличения на \$2,6 млрд годом ранее, в том числе за счет роста объемов приобретения суверенных ценных бумаг нерезидентами и задолженности резидентов по незавершенным международным расчетам.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало апреля на годовом окне вырос на 15,7% до \$749,0 млрд.

#### Выводы:

- ВВП в феврале 2026 года ВВП снизился на 1,5% к аналогичному периоду 2025 года после снижения на 2,1% в январе. За первые два месяца 2026 года снижение ВВП составило 1,8%, преимущественно, на фоне календарного фактора;
- Промпроизводство в феврале 2026 года в годовом выражении снизилось на 0,8% после снижения на 0,9% месяцем ранее. По итогам января-февраля промпроизводство сократилось на 0,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2026 года составил 2,03 трлн руб., продемонстрировав падение на 29,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в феврале составила 392 млрд руб. после 394 млрд руб. за январь, при этом с начала года прибыль сектора составила 786 млрд руб.;
- На потребительском рынке в марте цены выросли на 0,60% после увеличения на 0,73% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 5,86% после 5,91% месяцем ранее. За три месяца 2026 года цены выросли на 2,97%;
- Среднее значение курса доллара США в марте выросло до 80,5 руб. после 76,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 81,3 руб.;
- По итогам заседания Совета директоров 20 марта 2026 года ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до уровня 15,0% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-февраля 2026 года составило \$1,9 млрд по сравнению с \$10,4 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (падение в 5,5 раз);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-феврале 2026 года составил \$11,8 млрд, сократившись на 35,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее (\$18,4 млрд);

- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 апреля 2026 года на годовом окне вырос на 15,7% до \$749,0 млрд.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

<b>ПОЛИС № 0991R/776/51027/24</b> <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва	31.10.2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51027/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> 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, ул.с 301018102000000000593. БИК 044523693	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг"</b> 125124, г. Москва, ул. 3-я Рязанская, д. 2 к. 7, этаж/комн 3/172 ИНН 7707338620 / КПП 771401001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессорско-педагогическая деятельность, сотрудничество Страхователя, направленного 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 23.07.1998г. № 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.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2021 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 1 000 000 000.00 руб. (Один миллиард 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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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 заключением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховый риск по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьими лицами (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 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеется какой-либо претензионно-исковой обмен между Страхователем / Обладателем Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Юрия Владимировича Устава	Александр Рязанский	в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский регион) Ирины Владимировны Кошкиной, в/д/Управление коммерческого страхования Ирины Владимировны Кошкиной, действующего на основании Доверенности № 1542-ДН от 01.04.2023 г.

<b>ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b> № 0991R/776/60037/26		
г. Москва, Россия	«14» января 2026 г.	
Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/60037/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не заменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.		
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Попова Ольга Валерьевна ИНН: 74230510598	
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	Акционерное Общество «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001 Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.	
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00:00 часов «23» марта 2026 г. по 24:00 часов «22» марта 2027 г. (Период страхования).	
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.	
<b>6. ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена.	
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с п.2.1.1. Правил.	
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или присяжной Страховщика факт причинения ущерба (бездействия) оценщику в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, 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.	
<b>9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>	Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.	
<b>10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Территория страхования: Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВЩИК</b> АО «АльфаСтрахование»	 Руководитель филиала Попович Анна Евгеньевна «14» января 2026 г. Доверенность №315172634 от 08.06.2023	
Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнер Ольга Владимировна Тел. (495)745-0803, 877948 эл.почта: kushner.OV@alfastroy.ru		





## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

### 3.1. Скриншоты объявлений

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for an office space in a business center. The main title is "Офис 951 м², бизнес-центр 'Средний Каретный 7'". The price is listed as 363 282 000 Р за всё. The listing includes a large photo of the building, several smaller photos of the interior, and a floor plan. The text below the photos provides details about the office space, including the total area (951 m²), the number of floors (1), and the type of office (office). It also includes information about the location, such as the proximity to the subway and the type of traffic. The listing is part of a "Property Group" and has a "Подписаться" button. There are also buttons for "Написать сообщение" and "Спросите у продавца".

**Офис 951 м², бизнес-центр "Средний Каретный 7"**

**363 282 000 Р за всё**  
382 000 Р за м²  
История цены

8 980 258-04-02

Написать сообщение  
Отвечает обычно 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Property Group >  
Компания  
Подписаться

705 объектов в работе  
Реквизиты проверены

**О помещении**  
Общая площадь: 951 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрывающиеся точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилье в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 Р  
Посмотреть пример отчёта

Сообщения  
РЕД7  
Продажа здани... 2 000 000 000 Р  
Чат создан. Задайте вопрос и д...

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for an office space (помещение) located in Moscow, on the 1st floor, with a total area of 951 m². The price is 363,282,000 rubles for the entire property. The listing includes details about the office layout, location, and contact information for the seller.

**363 282 000 ₽ за всё**  
382 000 ₽ за м²  
История цены

**О помещении**  
Общая площадь: 951 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная  
Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**  

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

**Расположение**  
Москва, Средний Каретный пер., 7  

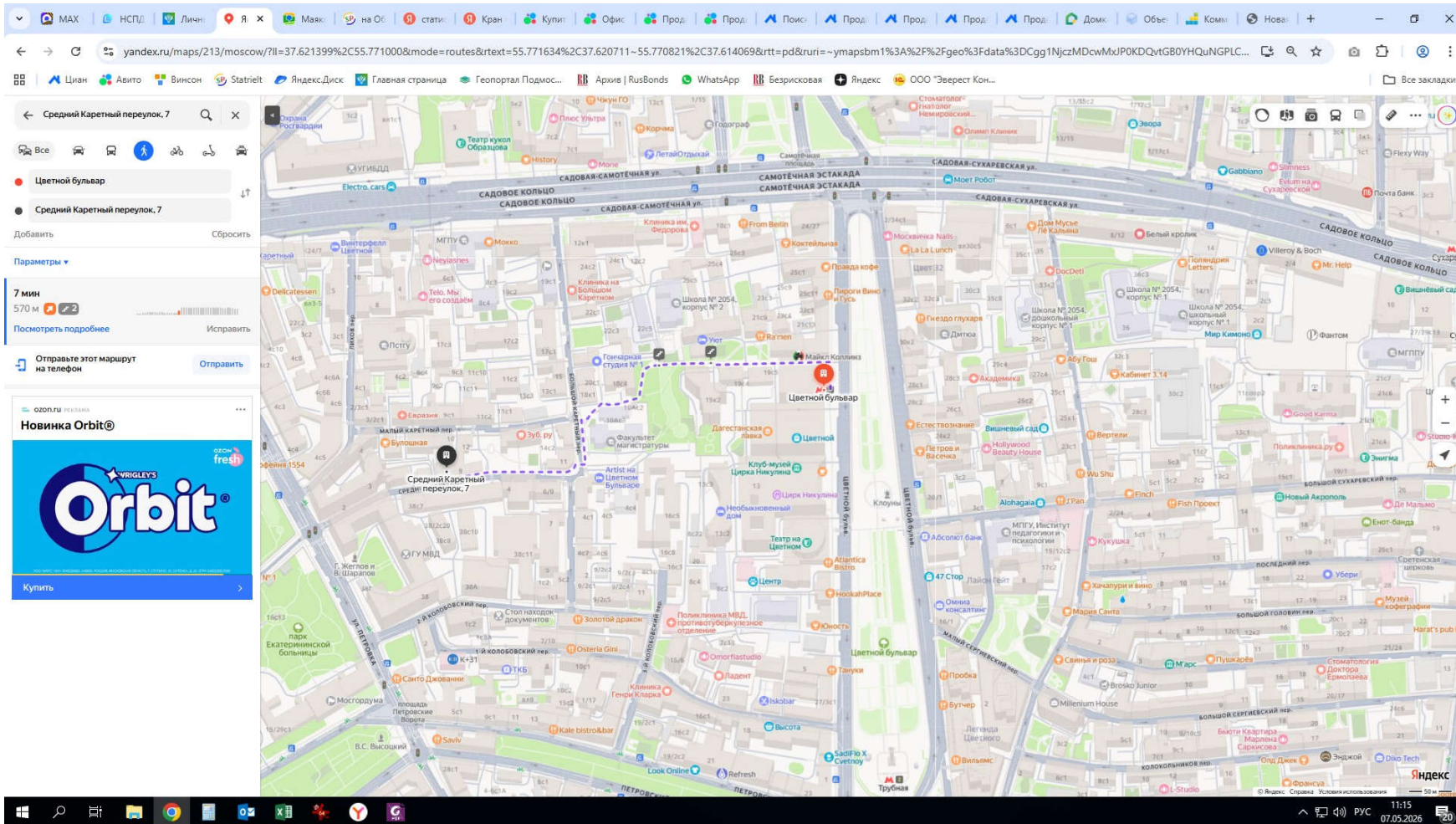
- Цветной бульвар ⚡ 6-10 мин.
- Трубная ⚡ 6-10 мин.
- Чеховская ⚡ 6-10 мин.

**Описание**  
4х этажный Особняк с ремонтом бизнес класса!  
С3 с новой дизайнерской отделкой, общая площадь здания 950 м2, в районе Цветного Бульвара.  
Имеет кабинетную планировку, мансардный этаж, оупенспейсы, сан узлы на каждом этаже  
Внутренний двор на 6 машиномест.  
Удобное расположение, в 7 минутах пешком от м. Цветной бульвар.

**Оздании**  
Тип здания: бизнес-центр  
Парковка: нет  
Класс здания: А

8 980 258-04-02  
Написать сообщение  
Спросите у продавца  
Property Group

Сообщения  
РЕД7  
Продажа здани... 2 000 000 000 ₽  
11:08  
Чат создан. Задайте вопрос и д...



**Продам здание, 1317 м<sup>2</sup>**

498 000 000 Р за всё  
378 132 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

8 958 756-36-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

RAYS ARMA  
Компания  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Едзиева Виктория

**Цена и м<sup>2</sup> актуальны**  
Проверено партнёром

**О здании**

Месячный платёж: 5000000 Р	Отделка: офисная
Окупаемость: 8 лет 4 месяца	Тип сделки: продажа
Вход: с улицы	Годовая индексация: Нет
Общая площадь: 1317 м <sup>2</sup>	Процент с товарооборота: Нет

**Насколько объект подходит для бизнеса**

Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Сообщения

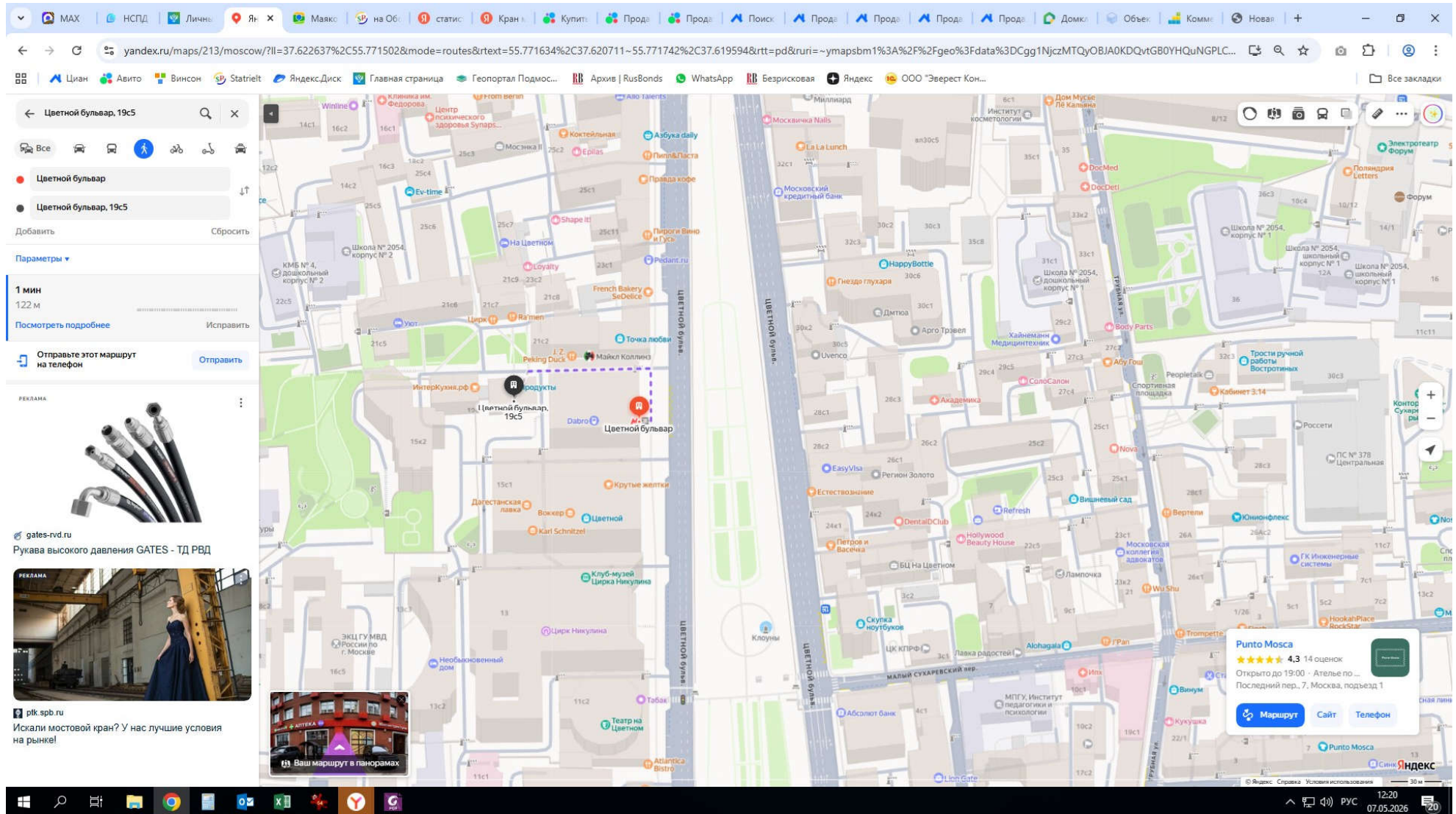
RAYS ARMA  
Продам здание, 1... 498 000 000 Р  
Кажется, вы собирались позвон...

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main details are as follows:

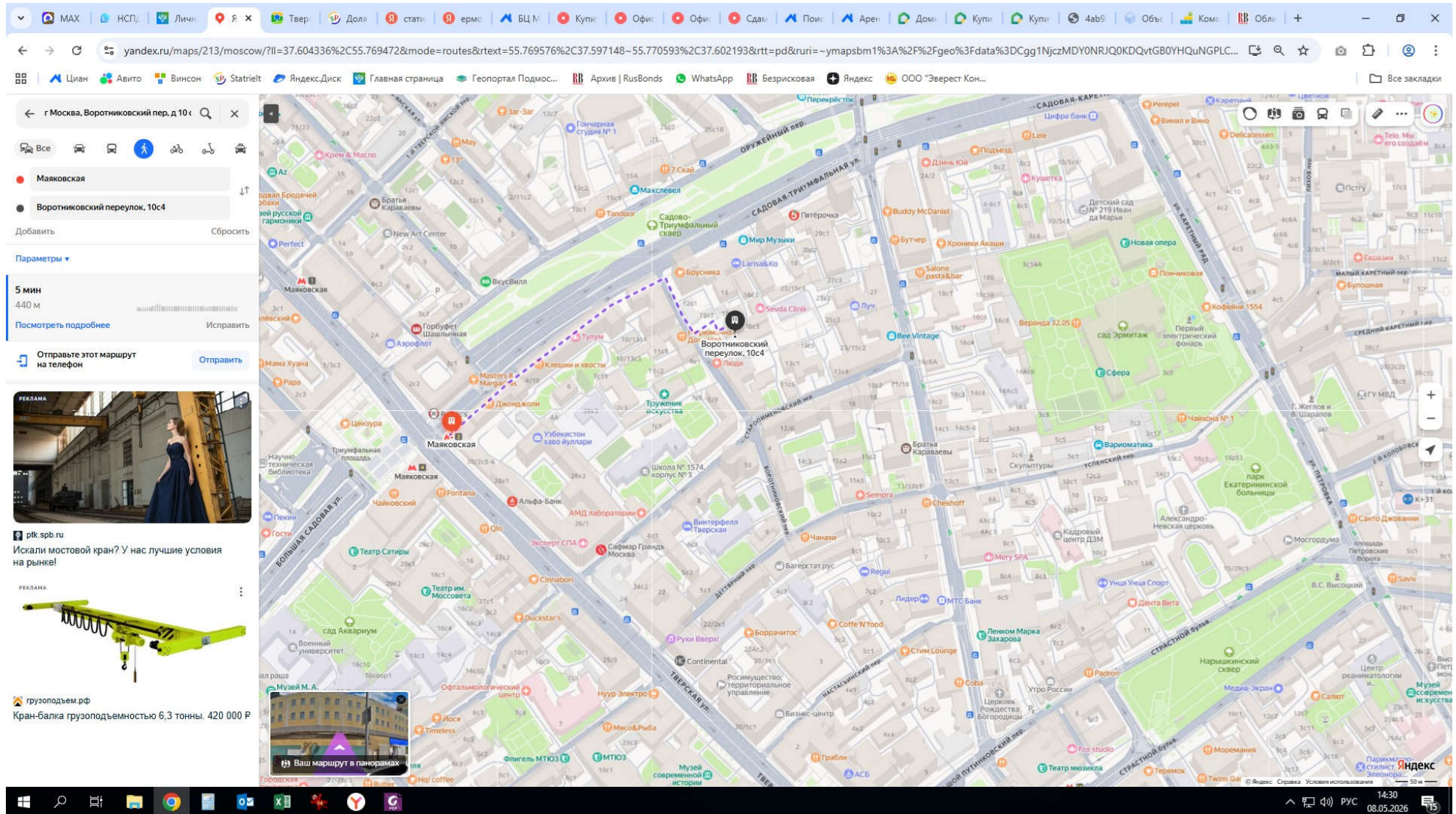
- Price:** 498 000 000 Р за всё (Total price)
- Area:** 378.132 кв.м (Total area)
- Price per sqm:** 1 317.4 Р за кв.м (Price per square meter)
- Location:** Москва, Цветной б-р, 19с5. Close to Metro stations: Цветной бульвар (5 min), Трубная (6-10 min), Сухареvская (6-10 min).
- Building Details:**
  - Monthly payment: 5000000 Р
  - Ownership: 8 years 4 months
  - Entrance: from the street
  - Total area: 1317 м²
  - Finishing: office
  - Deal type: sale
  - Annual indexation: No
  - Turnover percentage: No
- Business Suitability:**
  - Competitors within 1 km
  - Pedestrian traffic
  - Average family budget
  - Rent and purchase prices
  - Closed points nearby
  - Automobile traffic
  - Population and housing in the area
  - All pros and cons of the location
- Description:**

Номер лота на нашем сайте: 26693. Продажа отдельно стоящего здания в ЦАО, 20 м от метро «Цветной бульвар». Метро «Трубная» — 200 м Сильный пешеходный трафик. Параметры: 1 317,4 м² 4 этажа + подвал 4 отдельных входа Парковка под зданием. Центральные коммуникации Доход: МЛП — 5 млн ГАП — 60 млн Индексация 7-10% 1 этаж — стабильные арендаторы (бар, продуктовой, кафе), выше — офисы. Потенциал роста: +10-20% к аренде, возможно увеличение площади.
- Company:** RAYS ARMA Компания. Надежный партнер, Реквизиты проверены. Контактное лицо: Едзиева Виктория.

At the bottom of the page, there is a notification from RAYS ARMA: "Продам здание, 1. 498 000 000 Р Кажется, вы собирались позвон..."



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website domclick.ru. The browser's address bar shows the URL: domclick.ru/card/sale\_office\_2075306049. The website header includes navigation links such as 'Покупка', 'Аренда', 'Новостройки', 'Построить дом', 'Ипотека', 'Услуги', 'Журнал', and 'Риелторы'. The main content area features two photographs of a multi-story building. To the right of the photos, the listing details are displayed: 'Офис, 512 м²', a price of '162 489 696 Р', and a price per square meter of '317 362 Р/м²'. The seller is identified as 'Продавец Layton' with a contact number '+7 977 085-28-34'. Below the photos, the text 'Офис, 512 м²' is followed by the address 'Москва, Воротниковский переулок, 10 ст4' and nearby metro stations: 'Маяковская 7 мин.', 'Пушкинская 9 мин.', and 'Тверская 10 мин.'. A 'Что рядом?' map icon is also present. To the right, there is an advertisement for '«Саларьево парк»' with a 'Подробнее' button. Below the photos, the 'О квартире' section lists 'Площадь 512 м²', 'Этаж 3', and 'Отопление Нет'. The 'Описание' section contains a detailed text description of the office block, mentioning its location, ventilation system, and contact information. At the bottom, there is a section titled 'Отчёт Домклик' with a sub-header 'Проверим недвижимость и отметим возможные риски' and a button 'Что входит в отчёт'. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date '08.05.2026' and time '14:30'.



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for an office space (B+) in a building at Bolshaya Nikitskaya Street, 62c3, Moscow. The price is 2,200,000 rubles per month. The listing includes a main photo of the building, a list of nearby metro stations, and a sidebar with contact information and a 'Write' button. Below the main listing, there is a section for 'Отчёт о привлекательности объекта' (Object Attractiveness Report) and a smaller listing for 'ЖК «Резиденция Сколково»' (Residence Skolkovo).

**Сдается офис (B+)**  
**в особняке «на ул. Большая Никитская, 62с3»**

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул. 62С3 На карте  
 Баррикадная  $\approx$  6 мин. Краснопresненская  $\approx$  9 мин. Смоленская  $\approx$  15 мин.  
 Посмотреть ещё 4

Обновлено: 4 май, 11:17 39 просмотров, 1 за сегодня

**2 200 000 руб./мес.**

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 2 134 000 руб.

Цена за метр 48 000 руб. в год  
 Налог НДС включен: 396 488 руб.  
 Комиссия нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 893-99-35  
 +7 916 119-95-62  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**Юлия Военно**  
 Документы проверены

**ЖК «Резиденция Сколково»**  
 Квартиры бизнес-класса рядом с Мещерским парком. Новые корпуса, 20 мин до Москва-Сити

Площадь: 550 м<sup>2</sup> Этаж: 2 из 2 Класс: B+

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

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнера | Посмотреть пример отчёта

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The URL in the address bar is cian.ru/rent/commercial/328406638/. The browser's taskbar at the bottom shows various open applications and the system clock indicating 13:26 on 08.05.2026.

The listing details are as follows:

- Office space, 550 m<sup>2</sup>.**
- ЦЕЛИКОМ 2 этаж** особняка класса В+ в пешей доступности от трех станций метро: "Баррикадная", "Краснопресненская", "Смоленская".
- Высокий пешеходный и транспортный трафик.
- Презентабельная входная группа.
- Планировка смешанная: 2 ор-сп - 54,4 м<sup>2</sup> и 51,8 м<sup>2</sup>; кабинеты для сотрудников и руководства, переговорные, кухня, санузлы.
- Офисная отделка.
- Налоговая 3.
- Вентиляция приточно-вытяжная.
- Кондиционирование центральное.
- Контроль доступа, Видеонаблюдение.
- Наземная парковка на внутренней территории.

**2 200 000 Р/мес.**

Следить за изменениями цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 134 000 Р

Цена за метр 48 000 Р в год  
Налог НДС включен: 396 688 Р  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 893-99-35  
+7 916 119-95-62  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**Юлия Воиенко**  
Документы проверены

Кло 17  
Камерный проект делюкс-класса у Кремля.  
Рассрочка 0%

Реклама  
Реконструкция и реставрация ООО «ИЭИ», ИНН 7705548405, Промышлен...

**Условия аренды**

Обеспечительный платеж	1 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The URL is cian.ru/rent/commercial/328406638/. The listing is for a commercial office space with a monthly rent of 2,200,000 RUB. The listing includes details about the lease terms, the object's characteristics, and contact information for the author, Yulia Vovnenko.

**Условия аренды**

Обеспечительный платеж	1 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

**Об объекте**

Площадь	550 м²
Этаж	2 из 2
Количество мокрых точек	4
Высота потолков	3 м
Состояние	Офисная отделка
Вход	Общий с улицы
Парковка	Наземная Наземная

**О БЦ «на ул. Большая Никитская, 62с3»**

Год постройки	1890	Тип здания	Особняк
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 645,9 м²
Вентиляция	Приточная	Кондиционирование	Центральное
Отопление	Центральное	Система пожаротушения	Сигнализация

**2 200 000 ₽/мес.**

Следить за изменениями цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 134 000 ₽

Цена за метр 48 000 ₽ в год  
Налог НДС включен: 396 688 ₽  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы включены

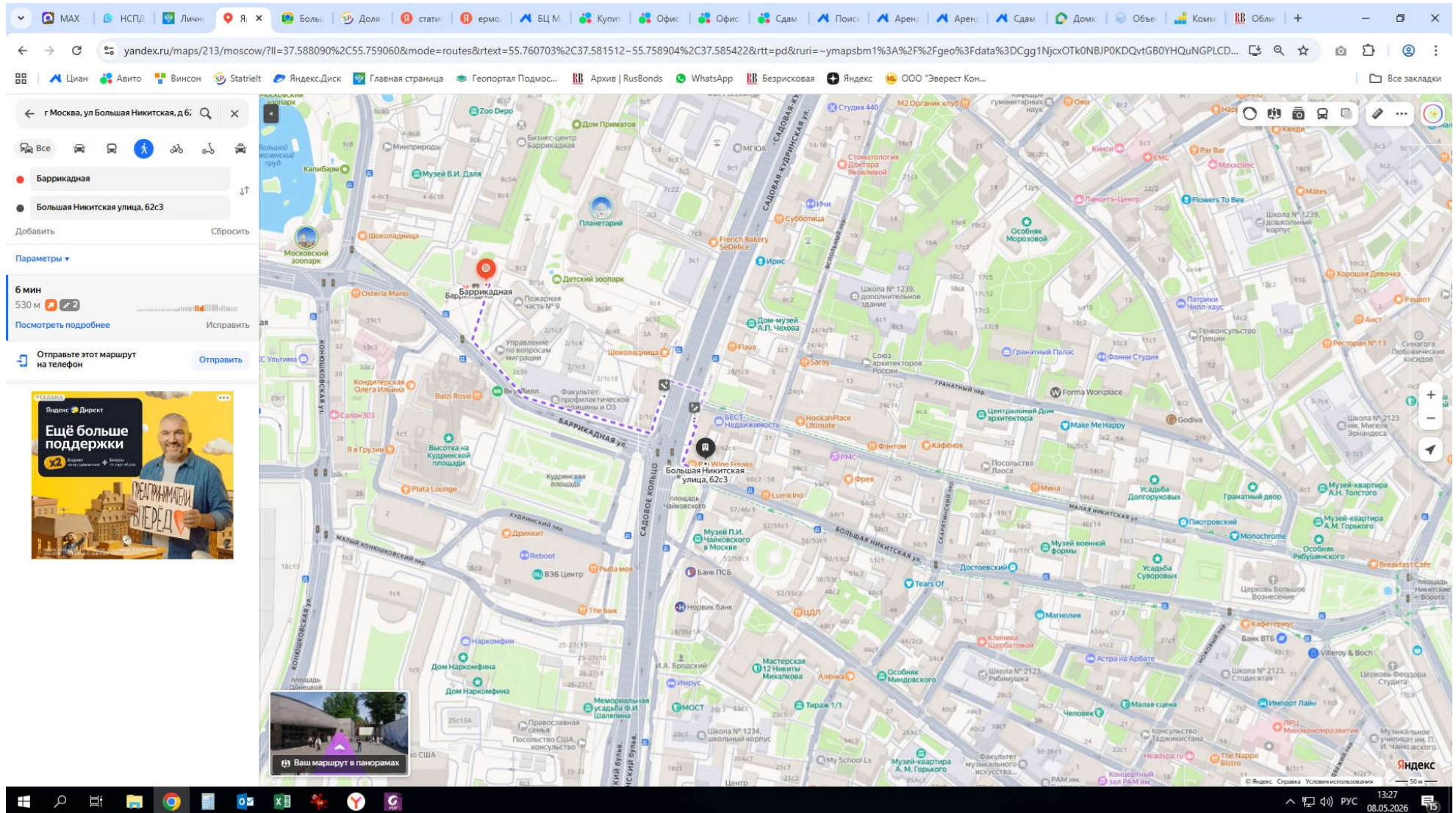
+7 985 893-99-35  
+7 916 119-95-62  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**Юлия Вовненко**  
Документы проверены

**Кло 17**  
Камерный проект делюкс-класса у Кремля.  
Рассрочка 0%

Реклама



Обновлено: сегодня, 07:33 • 23 просмотра, нет за сегодня

### Сдается офис (В) в особняке «на ул. Тверская, 20с3»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 20/3 На карте  
 ▲ Мавковская 6 мин. ▲ Тверская 3 мин. ▲ Пушкинская 3 мин. Посмотреть еще 6

3 699 700 ₽/мес. Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 3 588 700 ₽

Цена за метр 42 567 ₽ в год  
 Налог НДС включен: 667 159 ₽  
 Комиссия нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 915 011-90-08  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

**fortex group** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 Fortex Group  
 Документы проверены

На Цане 11 лет Объектов в работе 355

**fortex group** РИЭЛТОР  
 Департамент офисной недвижимости

**Среда на Лобчевского**  
 Рассрочка от 120 тыс. ₽ в месяц! Двор-парк с площадками для разных возрастов. Панорамное остекление.

Реклама

Площадь: 1 043 м² Этаж: 1 из 4

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

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра | Посмотреть пример отчёта

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

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office building in Moscow, located at ЦАО, Тверская улица, 20 с3. The total area is 1043 sq.m. The monthly rent is 3,699,700 RUB. The listing includes details about the office class (Class B), location, and contact information for the real estate agency Fortex Group. The agency has 11 years of experience and 355 objects in work. The listing also features a contact form and a button to write to the author.

**Описание:**  
Сдаем в прямую аренду офисное здание класса В общей площадью 1043 кв.м.  
Москва, ЦАО, Тверская улица, 20 с3  
Удобное расположение в пределах Садового кольца:  
- Возможность аренды парковочных мест.  
- Ближайшее метро: от метро "Маяковская" всего 5 мин пешком

**Офис класса В:**  
- Помещение готово к въезду  
- Кондиционирование: сплит-системы

Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.

Что еще можно узнать о предложении:  
1. Получите презентацию в течение 10 минут в WhatsApp или на почту с фотографиями и планировкой, чтобы обсудить данный вариант с коллегами или переслать руководству. Для этого позвоните по телефону, указанному в объявлении.  
2. Задайте любые вопросы менеджеру по телефону, готовы обсуждать любые предложения по финансовым условиям договора аренды.  
3. Оперативно организуем просмотр помещения с менеджерами на объекте или подготовим виртуальный тур.

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

НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ: 1379790

Напишите автору  
Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

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

**Условия аренды**

**3 699 700 руб./мес.**  
Следить за изменениями цены  
Предложите свою цену  
Например, 3 588 700 руб.

Цена за метр: 42 567 руб. в год  
Налог: НДС включен: 667 157 руб.  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 915 011-90-08  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

**fortex group** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Fortex Group  
Документы проверены

На Циан: 11 лет | Объектов в работе: 355

**fortex group** РИЕЛТОР  
Департамент офисной недвижимости

**Среда на Лобачевского**  
Рассрочка от 120 тыс. руб в месяц! Двор-парк с площадками для разных возрастов. Панорамное остекление

Реклама

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial property with a monthly rent of 3,699,700 RUB. The listing includes details about the rental terms, the object's characteristics, and information about the building's common areas (БЦ).

**Условия аренды**

Срок аренды	Длительный
-------------	------------

**Об объекте**

Площадь	1 043 м²
Этаж	1 из 4
Мебель	Нет
Высота потолков	3 м
Планировка	Открытая
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Вход	Общий со двора
Парковка	Наземная Наземная, 20 мест

**О БЦ «на ул. Тверская, 20с3»**

Год постройки	1917	Тип здания	Особняк
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 204.1 м²
Вентиляция	Естественная	Кондиционирование	Местное
Отопление	Центральное	Система пожаротушения	Сигнализация

**Financial and Agent Information:**

- Price: 3 699 700 RUB/month
- Price per meter: 42 567 RUB/year
- Tax: 667 159 RUB (including VAT)
- Commission: Not included
- Utilities: Not included
- Operational expenses: Not included
- Phone: +7 915 011-90-08
- Agent: Fortex Group, Department of Office Real Estate
- Experience: 11 years
- Objects in work: 355

**Additional Info:**

- Environment: Lobachevsky (Среда на Лобачевского)
- Estimated cost: 120 thousand RUB per month
- Features: Playground, panoramic glazing.



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (С) located in a building on Petrovskoye Boulevard, 5c1, in Moscow. The listing includes a main image of the building, a price of 2,788,751 rubles per month, and various details such as area (672 m²), floor (3 of 3), and class (C). There is also a section for a business attractiveness report and contact information for the real estate agency 'Рентавик'.

**Сдается офис (С)**  
**В особняке «на Петровском бульваре, 5с1»**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский Бул., 5С1 На карте  
М. Чеховская 6 мин., М. Пушкинская 6 мин., М. Трубная 8 мин. Посмотреть еще 12

2 788 751 ₽/мес. Следить за изменением цены

Предложите свою цену  
Например, 2 705 000 ₽

Цена за метр 49 800 ₽ в год  
Налог НДС включен: 502 889 ₽  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы включены

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

Написать

РЕНТАВИК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Рентавик

ИНВЕСТИОР РЕНТАВИК Аг-во Супергент 5.0 - 2

**ЖК «Резиденция Сколково»**  
Кварталы бизнес-класса рядом с Мещерским парком. Новые корпуса. 20 мин до Москва-Сити

Площадь 672 м² Этаж 3 из 3 Класс С

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

Что входит в отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнера Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Бис-Плюс», ОГРН: 5167746245940

ПЛАТИМ АГЕНТАМ. Входим в ассоциацию профессионалов коммерческой недвижимости КОКОН. Объекты 19-го века, в окружении памятников истории и культуры, между Цветным бульваром и Пушкинской площадью. Во внутреннем дворе есть собственная парковка.

Налоговая: 07.  
Лифты: Нет.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Система пожаротушения, Видеонаблюдение.  
Парковка: Наземная.

Описание помещения: Целиком 2 этажа.  
2 этаж - 361 м2, без ремонта.  
3 этаж - 334 м2, с ремонтом.  
На каждом этаже есть санузел, серверная.  
Планировка: смешанная. Под чистовую отделку. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 4.  
Лот 53760-87

Свернуть

**2 788 751 руб./мес.**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 705 000 руб.

Цена за метр: 49 800 руб в год  
Налог: НДС включен: 502 889 руб  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

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

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РЕНТАВИК**

РИЕЛТОР  
**РЕНТАВИК Аг-во**  
Суперагент  
5.0 · 2

**ЖК «Резиденция Сколково»**  
Квартыры бизнес-класса рядом с Мещерским парком. Новые корпуса. 20 мин до Москва-Сити

**Условия аренды**

Тип аренды: Прямая аренда  
Срок аренды: Длительный

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The URL is cian.ru/rent/commercial/323928703/. The listing is for an office space (Офис) with an area of 672 m². The monthly rent is 2,788,751 RUB. The listing includes details about the lease terms, object characteristics, infrastructure, and nearby facilities.

**Условия аренды**

Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

**Об объекте**

Площадь	672 м²
Этаж	3 из 3
Мебель	Нет
Высота потолков	3 м
Состояние	Под чистовую отделку
Вход	Отдельный со двора
Парковка	Наземная Наземная Спонтанная

**Инфраструктура**

- Аптека
- Банкомат
- Буфет
- Кафе
- Минимаркет

**О БЦ «на Петровском бульваре, 5с1»**

Год постройки	1917	Тип здания	Особняк
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 450,4 м²
Вентиляция	Приточная	Кондиционирование	Центральное

**2 788 751 ₽/мес.**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 2 705 000 ₽

Цена за метр: 49 800 ₽ в год  
Налог: НДС включен: 502 889 ₽  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

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

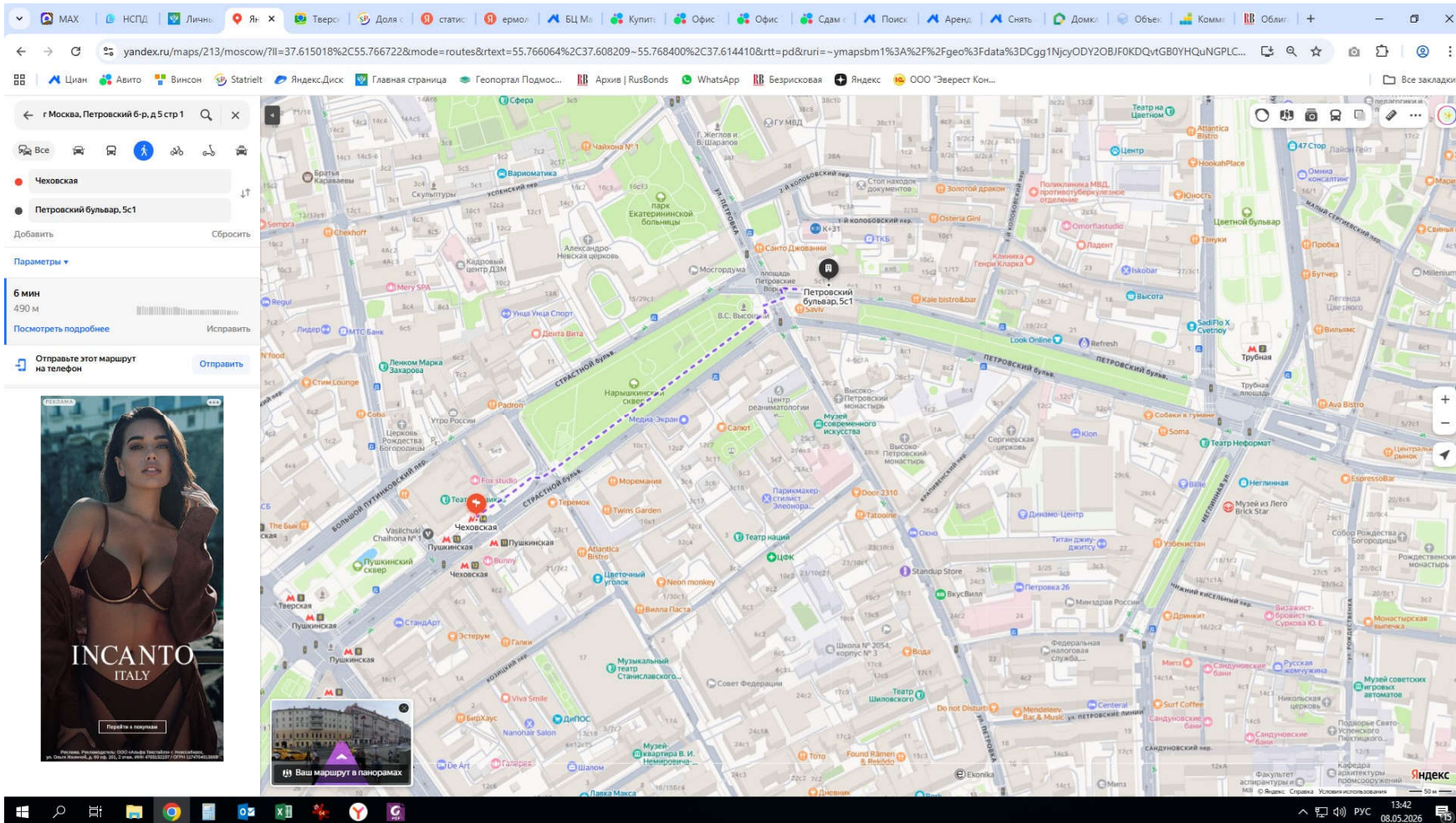
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РЕНТАВИК**

РИЕЛТОР  
**РЕНТАВИК Аг-во**  
Суперагент  
5.0 · 2

**ЖК «Резиденция Сколково»**  
Квартыры бизнес-класса рядом с Мещерским парком. Новые корпуса. 20 мин до Москва-Сити

13:42 08.05.2026



**Здание 742 м2 с частной парковкой**

**3 480 000 Р в месяц**

История цены  
4 690 Р в месяц за м², залог 3 480 000 Р

8 967 556-15-26

Написать сообщение  
Отвечает: около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

**OF RU**  
Компания  
Подписаться

Надёжный партнёр  
882 объекта в работе  
7 лет на Авито

**О здании**  
Вход: со двора  
Общая площадь: 742 м²  
Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая

**Насколько объект подходит для бизнеса**

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

**Сообщения**

OF RU  
Здание 742 м2... 3 480 000 Р в месяц  
Кажется, вы собирались позвонить...

**Расположение**  
Москва, Последний пер., 22  
• Сухареvская 6-10 мин. • Труvная 6-10 мин.  
• Сретенский бульвар 6-10 мин. [Показать карту](#)

**Описание**  
Здание 742 м² (класс B).  
62-164 рабочих мест\*.  
Без комиссии. Открыты к диалогу по условиям аренды.  
Экономьте до 3 недель на переезде - бесплатно разработаем планировку под вашу команду с неограниченными правками.  
Ключевые параметры:  
Площадь: 742 м².  
Рабочие места: 62-164\*.  
Планировка: смешанная.  
Состояние: готов к въезду.  
Налоговая: 2.  
Метро рядом: м. Сухареvская в 5 минутах пешком, м. Цветной бульвар в 8 минутах пешком, м. Чистые пруды в 9 минутах пешком.  
Здание с функциональной смешанной планировкой.  
Инженерные системы:  
Вентиляция: приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: сплит-системы.  
Охрана: система видео-наблюдения.  
Коммерческие условия:  
Арендная плата: 3 480 000 руб./мес.  
Ставка: 56 280 руб./м²/год (включая эксплуатацию).  
Налог: включая НДС.  
Коммунальные расходы: включены в арендную ставку.  
Тип аренды: прямая аренда.  
Без комиссии.  
Почему с нами удобно:  
Поможем согласовать условия аренды и организуем быстрый выход на сделку.  
Подберём сопоставимые варианты в этом районе под ваш бюджет и требования.  
Позвоните сейчас - организуем просмотр в день обращения, пришлём презентацию и подготовим альтернативные варианты.  
Также бесплатно:  
Разработаем планировку под вашу команду.  
Рассчитаем оптимальную рассадку и зонирование.

**3 480 000 Р**  
**в месяц**  
История цены  
4 690 Р в месяц за м², залог 3 480 000 Р

8 967 556-15-26  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает: около 30 минут

**Спросите у арендодателя**  
Здравствуйте!

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

**OF RU**  
Компания  
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр  
882 объекта в работе  
7 лет на Avito

**Сообщения**  
OF RU  
Здание 742 м², 3 480 000 Р в месяц  
Кажется, вы собирались позвонить...

Экономьте до 3 недель на переезде - бесплатно разработаем планировку под вашу команду с неограниченными правками.

**3 480 000 Р**  
**в месяц**

История цены  
4 690 Р в месяц за м², залог 3 480 000 Р

8 967 556-15-26

**Написать сообщение**  
Отправит около 30 минут

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

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

**OF RU**  
Компания  
Подписаться

Надежный партнер  
852 объекта в работе  
7 лет на Авито

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

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

Также бесплатно:  
Разработаем планировку под вашу команду.  
Рассчитаем оптимальную рассадку и зонирование.

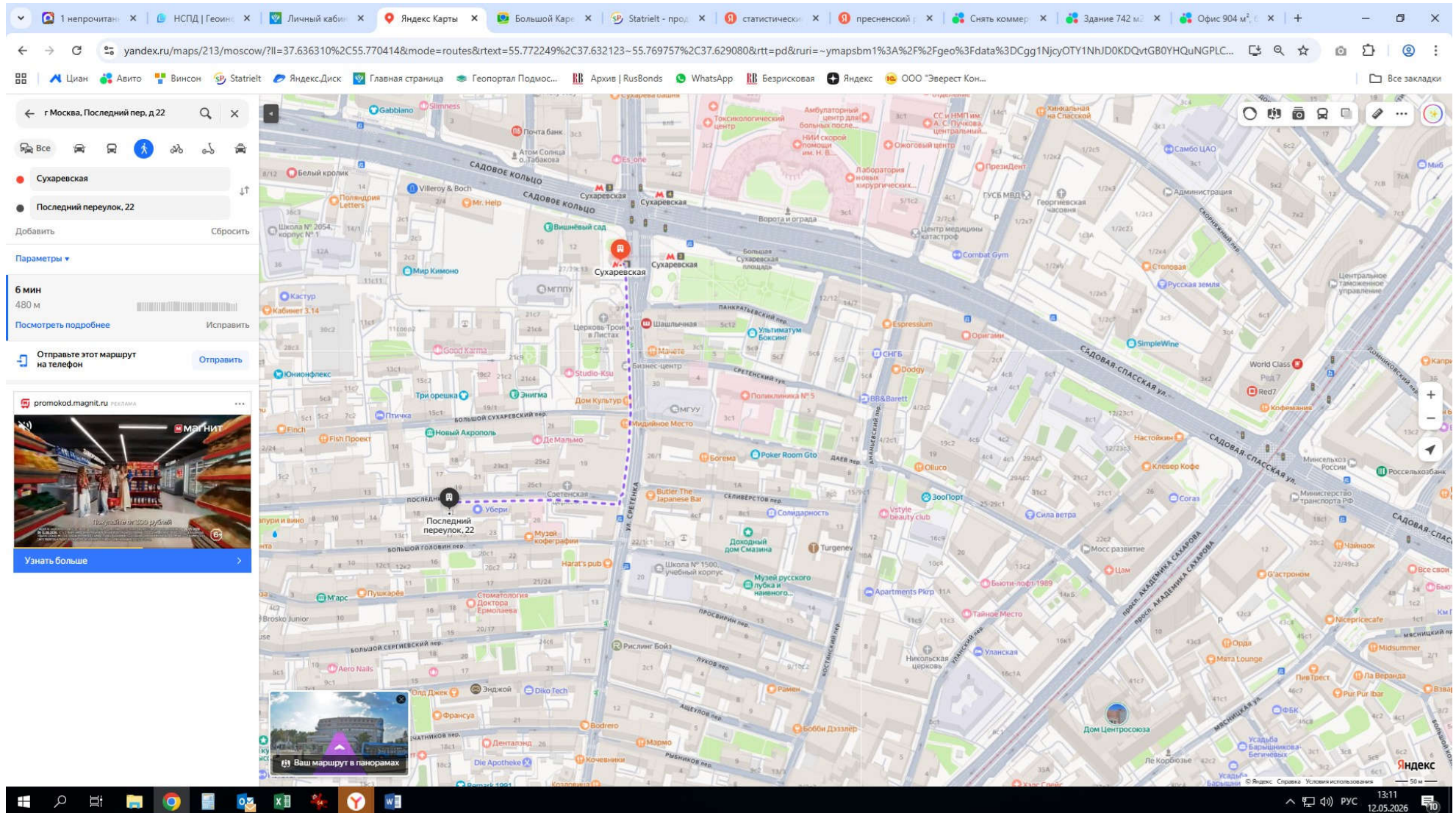
\*Количество рабочих мест рассчитано автоматически: от 4,5 до 8 м² на человека.  
ID объекта: 102949

**О здании**  
Тип здания: другой  
Парковка: на улице

№ 447771228 · 13 апреля в 16:24 · 139 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Сообщения** 0/1

OF RU  
Здание 742 м2. 3 480 000 Р в месяц  
Кажется, вы собирались позвонить...



### 3.2. Источники корректировок, используемых в рамках сравнительного подхода

#### СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Офисные объекты класса "А\*\*"** – это 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\*\*"

\* 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://businessportal.ru/ru/en/klassy-obraz-a-b-s-3-karakteristiki-obraz-klassa-b.html>

**Офисные объекты класса "В\*\*"** – это 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\*\*"

\* 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://businessportal.ru/ru/en/klassy-obraz-a-b-s-3-karakteristiki-obraz-klassa-b.html>

**Офисные объекты класса "С" и ниже\*\*\*** – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов "А" и "В". К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

\*\*\* 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 выделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

**Офисные особняки** – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

#### 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

#### 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



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

#### Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, расширенный интервал

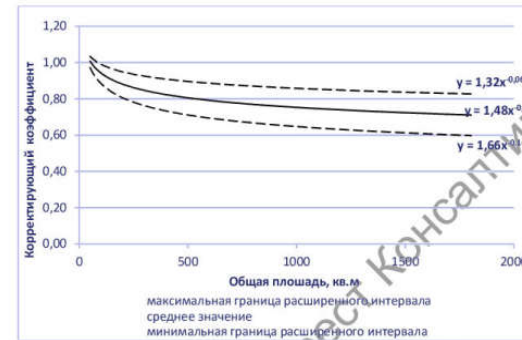


Рис. 99. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по Москве. Расширенный интервал.

Таблица 242. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)<sup>37</sup>.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	Расширенный интервал	Доверительный интервал
$y = 1,46x^{0,10}$	$y = 1,56x^{0,12}$	$y = 1,40x^{0,08}$
	$y = 1,66x^{0,14}$	$y = 1,32x^{0,06}$

<sup>37</sup> Расчет произведен на исходных данных площадью до 2607 кв.м.

cepes-invest.com/handbook/comev26/location\_for\_Moscow\_2026

АФОС  
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ  
ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню	Уг	0.75
	Филевский парк	1.06
	Фили	1.06
	Фонвизинская	0.89
	Фрунзенская	1.46
X	Ховрино	0.85
	Хорошево	1.02
	Хорошёвская	1.02
Ц	Царицыно	0.76
	Цветной Бульвар	1.28
	ЦСКА	1.02
Ч	Черкизовская	0.80
	Чертановская	0.82
	Чеховская	1.62
	Чистые пруды	1.18
	Чкаловская	1.22
Ш	Шаболовская	1.10
	Шелепиха	1.06
	Шимлоховская	0.71
	Шоссе Энтузиастов	0.82
Щ	Щелковская	0.71
	Щукинская	0.88
Э	Электроводская	0.88
Ю	Юго-Восточная	0.68
	Юго-Западная	0.93
	Южная	0.82
Я	Ясенево	0.72
	Яромская	0.78

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0.90 – (0.005×Тдм)

Назад к справочнику

Контакты

Телефон: +7 (498) 601 44 41  
E-mail: info@cepes-invest.com  
Техническая поддержка: support@cepes-invest.com  
Режим работы: Понедельник-пятница 10.00 до 18.00 по МСК

Copyright © 2020-2026, Автоматизированная финансовая оценочная система АФОС.  
Автоматизированная финансовая оценочная система АФОС включена в Единый реестр российских программ для электронных вычислительных машин и баз данных. Реестровый номер 10571.



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

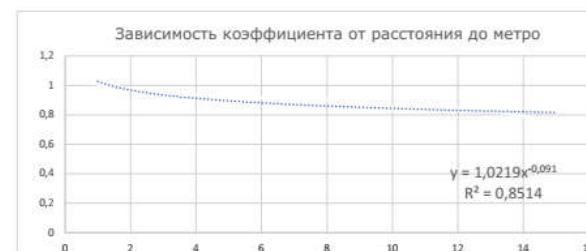
### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,74	0,99
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,93	0,89	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,73	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69	0,93

### 5. Удаленность от метро\*

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

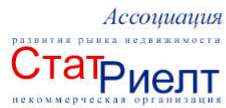
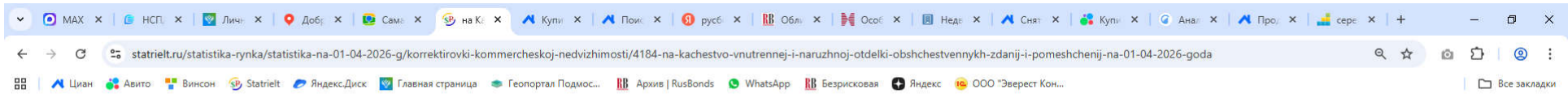


\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

### 6. Общая площадь\*

#### а) Цена предложения

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



[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы и предложения](#)

### на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классов качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета [Statielt](#) на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах нижней границы и верхней границы.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация](#) — 
 [Контакты](#) — 
 [Правовая информация](#) — 
 [Авторизация / полный доступ](#) — 
 [Оформить/продлить подписку](#)

© 2014 – 2026 Ассоциация «Статриелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации  
Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

2556



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025.  
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**7.1. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ  
РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО  
ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО  
ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ  
АРЕНДЫ**

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,0%</b>	<b>11,0%</b>	<b>14,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>14,2%</b>	<b>10,4%</b>	<b>18,0%</b>
<b>Прочие расходы</b>			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%



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

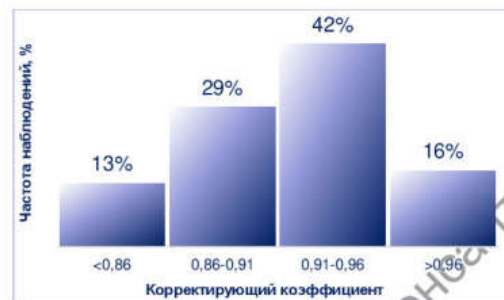


Рис. 127. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, усредненные по городам России

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 276. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,97
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,98



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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,97
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,98	0,92	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,86	0,80	0,92

Таблица 195. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,98
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,83	0,95



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 224. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,98
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87	0,98

Таблица 225. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,98
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,87	0,98

### 3.3. Источники корректировок, используемых в рамках доходного подхода

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

#### 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 объектов	15,13	10,11	20,03

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса "А"	20,14	14,14	26,28
Величина недозагрузки офисных объектов класса "В"	21,32	15,45	26,17
Величина недозагрузки офисных объектов класса "С"	17,44	14,15	20,53
Величина недозагрузки офисных объектов	15,96	12,75	19,33

#### 12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	19,81	17,24	24,17
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	19,36	16,72	23,68
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "С" (процент от потенциального валового дохода)	20,06	17,55	24,12
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,39	16,18	24,38

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,54	21,96
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	18,16	15,12	21,55

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "С" (процент от потенциального валового дохода)	19,63	16,44	23,21
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,21	16,11	23,25

#### 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
<b>Итого</b>	<b>100</b>

б) Офисные объекты класса "В"

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
<b>Итого</b>	<b>100</b>

в) Офисные объекты класса "С"

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	7
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	13
<b>Итого</b>	<b>100</b>

г) Офисные объекты

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	10
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7

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 (вестиюли, 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

#### 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 объектов	15,13	10,11	20,03

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса "А"	20,14	14,14	26,28
Величина недозагрузки офисных объектов класса "В"	21,52	15,45	26,17
Величина недозагрузки офисных объектов класса "С"	17,44	14,15	20,53
Величина недозагрузки офисных объектов	15,96	12,75	19,33

#### 12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	19,81	17,24	24,17
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	19,36	16,72	23,68
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "С" (процент от потенциального валового дохода)	20,06	17,55	24,12
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	19,39	16,18	24,38

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,54	21,96
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	18,16	15,12	21,55

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

#### 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

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

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

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

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

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

#### 16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,29	0,15	0,44
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,23	0,12	0,33

#### 17. Прибыль предпринимателя

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

statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4125-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-04-2026-goda

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
некоммерческая организация

Подать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

### Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

**Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости**  
Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,36	0,18
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,46	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	0,16

**Примечания:**

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошим» и «новым» объектам принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
- В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
- К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен договоренностью строительным материалом. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящее здание, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельным участком под ним. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) называют общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земли + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), <http://www.domofond.ru/>, [Statrelt](http://statrel.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosreal.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковому запросу методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фоторадиом объектам. Значения определялись путем сравнения застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как не типичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы предприятий в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения.

Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку





Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3				
24.04.2026г.					
Кадастровый номер: 77:01:0001075:2443					
<p>Практически Росийской Федерации от 05.05.2014 № 403 выдан: Правительство Российской Федерации, распоряжение Правительства Москвы от 18.12.2007 № 2836с-ПП выдан: Правительство Москвы, выписка из ЕГРЮЛ от 21.07.2019 № 616 выдан: Федеральная налоговая служба Российской Федерации, договорность от 17.09.2018 № 199/3-330 выдан: Командир ФКУ "Войсковая часть 61643" Сушилов Александр Владимирович, договорность от 19.09.2019 № 8852796 выдан: Командир ФКУ "Войсковая часть 61643" Сушилов Александр Владимирович, отменен местоположения границ от 09.07.2019 № 616 выдан: Кадастровый инженер Каргамова В. В. вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предельные размеры статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 23.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент кураторного населения города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предельные размеры статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы, распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент кураторного населения города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предельные размеры статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент кураторного населения города Москвы, постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предельные размеры статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент кураторного населения города Москвы, выданы, необходимые для заключения раздела: 4 - Следствия в частях земельного участка, отсутствуют.</p> <p>Получатель выписки: Получила Мария Владимировна, действующий(ая) на основании документа "от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7710646103</p>					

полное наименование должника		документ подписан		инициалы, фамилия	
		электронной подписью			
		Судья областного арбитражного суда			
		вместе с федеральным судьгой государственной			
		вместе с председателем арбитражного суда			
		Федерации и арбитражного суда			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2, Лист 6

Земельный участок		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3				
24.04.2026г.					
Кадастровый номер: 77:01:0001075:2443					
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	данные о правообладателе отсутствуют данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	вид зарегистрировано		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Отражение права и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид:	4.1	Аренда		
		дата государственной регистрации:	24.01.2018 18:43:06		
		номер государственной регистрации:	77:01:0001075:2443:7701/2018:5		
		срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2018 по 18.10.2066 с даты государственной регистрации до 18.10.2066		
		лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции" "Д.У." Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Ермолаевский", ИНН: 7710646103, ОГРН: 506774690909		
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка правообладателем землей, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-01-03/1686, выдан 15.12.2017, дата государственной регистрации: 24.01.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0001075:2443:7701/2018:4		
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
		сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должника		документ подписан		инициалы, фамилия	
		электронной подписью			
		Судья областного арбитражного суда			
		вместе с федеральным судьгой государственной			
		вместе с председателем арбитражного суда			
		Федерации и арбитражного суда			

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов раздела 6		Всего листов выписки: 14	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов раздела 6		Всего листов выписки: 14	
24.04.2026:							
Кадастровый номер: 77:01:0001075:2443							
<p>сведения о депозитарии, который осуществляет депозитарные функции в отношении земельного участка, выданы о внесении изменений или копирований в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>5 Договор участия в долевом строительстве не зарегистрировано</p> <p>6 Земельная в судебном порядке права требования данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возмещении ущерба третьими лицами по страхованию гражданской ответственности владельца недвижимого имущества данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о наличии решения об наложении ареста на недвижимость для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p> <p>10 Сведения о невозможности государственной регистрации земельного участка правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют</p> <p>11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости: отсутствуют</p>							

полное наименование должности		документ подписан		инициалы, фамилия	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ ВЫДАНО ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНИЦИАЦИИ СЕРВИСЫ И ПОРТОЛ ПЛАН ФАМИЛИЯ И ИНИЦИАЛЫ И.И.И.И.		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 8

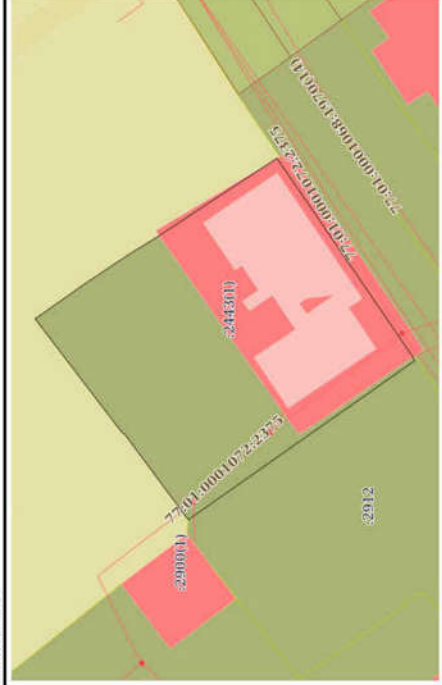
Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов раздела 6		Всего листов выписки: 14	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов раздела 6		Всего листов выписки: 14	
24.04.2026:							
Кадастровый номер: 77:01:0001075:2443							
<p>сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, возмещение ущерба, земельного участка:</p> <p>11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, возмещение ущерба, земельного участка: данные отсутствуют</p>							

полное наименование должности		документ подписан		инициалы, фамилия	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ ВЫДАНО ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНИЦИАЦИИ СЕРВИСЫ И ПОРТОЛ ПЛАН ФАМИЛИЯ И ИНИЦИАЛЫ И.И.И.И.		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов выписки: 14
вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6
24.04.2026г.	
Кадестровый номер: 77:01:0001075:2443	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:400	Копиями обозначены:	документ подписан	инициалы, фамилия
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Субъект федеральной государственной власти вместе с федеральным органом исполнительной власти в сфере кадастров и негосударственной регистрации недвижимости			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3: 1	Всего листов выписки: 14
вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6
24.04.2026г.	
Кадестровый номер: 77:01:0001075:2443	

№ п/п	Номер точки по нивелиру	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков	
				Отметка закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков	
1	1.1	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	32,440,3°	15,25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	144°50,3°	6,37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	146°1,2°	3,65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	148°14,0°	3,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	146°34,7°	15,17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	235°48,7°	26,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	324°53,3°	12,6	данные отсутствуют	77:01:0001075:2912	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	324°2,2°	0,55	данные отсутствуют	77:01:0001075:2913	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	324°58,8°	1,69	данные отсутствуют	77:01:0001075:2912	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	324°53,4°	14,78	данные отсутствуют	77:01:0001075:2912	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	35°23,4°	11,34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	33°41,4°	0,4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Субъект федеральной государственной власти вместе с федеральным органом исполнительной власти в сфере кадастров и негосударственной регистрации недвижимости			

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3.3	Всего листов выписки: 6
Всего листов выписки: 14	
Кадстровый номер: 77:01.0001075.2443	

Номер точки	Координаты, м			Описание записей на местности	Ссылка на юридическую документацию, определяющую координатно-кадастровые точки границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	11082.48	6014.21		Закрепление отсутствует	0.1
2	11091.73	6026.34		Закрепление отсутствует	0.1
3	11086.92	6030.01		Закрепление отсутствует	0.1
4	11081.82	6033.15		Закрепление отсутствует	0.1
5	11078.39	6035.15		Закрепление отсутствует	0.1
6	11065.92	6043.69		Закрепление отсутствует	0.1
7	11051.16	6021.9		Закрепление отсутствует	0.1
8	11061.47	6014.66		Закрепление отсутствует	0.1
9	11061.92	6014.35		Закрепление отсутствует	0.1
10	11063.3	6013.38		Закрепление отсутствует	0.1
11	11073.39	6004.88		Закрепление отсутствует	0.1
12	11082.15	6013.99		Закрепление отсутствует	0.1
1	11082.48	6014.21		Закрепление отсутствует	0.1


полное наименование должности		документ подписан	инициалы, фамилия
		ДИРЕКТОРОМ ПОДРАЗДЕЛА	
		СЛУЖЕБНЫМ ПОДПИСЬЮ	
		ВЫДАНО ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖЕБНЫМ ПОДПИСЬЮ	
		В НАСТАВНИКЕ СЛУЖЕБНОГО ПОДРАЗДЕЛА	
		Ф.И.О. ПОДПИСАТЕЛЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Ссылка на часть земельного участка


Земельный участок	
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов выписки: 6
Всего листов выписки: 14	
Кадстровый номер: 77:01.0001075.2443	

Участный номер части	Площадь, м2		Содержание ограничений по использованию или ограничению права на объект недвижимости или обременению объекта недвижимости
	2	3	
1	Весь		<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не устанавливается;</p> <p>решения документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405; выдан: Департамент культурного наследия города Москвы;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): Решение исползована земля утвердил: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не устанавливается;</p> <p>решения документа-основания: план границ объекта от 09.07.2019 № 6/м выдан: Кадастровый инженер Курганов В В ; (заказчик/сооружатель), выделение земельных участков, а также проведение ландшафтных, рельефометрических и иных работ без письменного согласования с Федеральным казенным учреждением "Войсковая часть 61649", Указанное согласование осуществляется через Правительство Москвы (Республика Федерация от 18.12.2007г. № 283-Бос-РП;</p> <p>Постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2014г. № 405). Срок действия ограничения: бессрочно ;</p> <p>Решительный номер границ: 77.01.2.83</p>
2	Весь		<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не устанавливается;</p> <p>решения документа-основания: план границ объекта от 09.07.2019 № 6/м выдан: Кадастровый инженер Курганов В В ; (заказчик/сооружатель), выделение земельных участков, а также проведение ландшафтных, рельефометрических и иных работ без письменного согласования с Федеральным казенным учреждением "Войсковая часть 61649", Указанное согласование осуществляется через Правительство Москвы (Республика Федерация от 18.12.2007г. № 283-Бос-РП;</p> <p>Постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2014г. № 405). Срок действия ограничения: бессрочно ;</p> <p>Решительный номер границ: 77.01.2.83</p>

полное наименование должности		документ подписан	инициалы, фамилия
		ДИРЕКТОРОМ ПОДРАЗДЕЛА	
		СЛУЖЕБНЫМ ПОДПИСЬЮ	
		ВЫДАНО ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖЕБНЫМ ПОДПИСЬЮ	
		В НАСТАВНИКЕ СЛУЖЕБНОГО ПОДРАЗДЕЛА	
		Ф.И.О. ПОДПИСАТЕЛЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 14	
24.04.2026г.	
Кадастровый номер: 77:01:0001075:2443	
	<p>21.07.2019 № 6/н выдан: Федеральная налоговая служба Российской Федерации, адрес: г. Москва, ул. Коммунарка, д. 1, стр. 1/09.2019 № 1595-53/0 выдан: Комитет ФКУ "Федеральная часть 61643" Ступино-Александр Владимирович; договор: от 19.09.2018 № 8832/66 от 07.07.2019 № 6/н выдан: Кадастровый инженер Крыжанов В. В.</p> <p>Содержание ограничений (обременения): На территории специальной зоны империце строительство и реконструкция объектов (зданий и сооружений), выделение земельных участков, а также проведение ландшафтных, рекреационных и иных работ без письменного согласования с Федеральными органами управления "Войсковая часть 61643". Указание согласование осуществляется через Правительство Москвы (Решение Правительства Москвы от 18.12.2007г. № 283-БС-РП, Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014г. № 405). Срок действия ограничений: бессрочно;</p> <p>Ресторвный номер границ: 77/01-6.839;</p> <p>Вид объекта рестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Специальная зона объекта федерального казенного учреждения "Войсковая часть 61643"; Тип зоны: Зона ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>редакция документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы;</p> <p>Содержание ограничений (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002;</p> <p>Ресторвный номер границ: 77/01-6.227;</p> <p>Вид объекта рестра границ: Территория объекта культурного наследия;</p> <p>Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Спиритово), XVI-XVII вв. н.э. (ресторвительное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия;</p> <p>Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>редакция документа-основания: постановления от 07.07.1998 № 343 выдан: Правительство Москвы ; распространяет от</p>
	<p>Всего листов выписки: 14</p>
полное наименование должности	
 документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СУЩЕСТИТЕЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОБЯЗАННОСТИ ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЖНОСТИ ИЛИ ОБЯЗАННОСТИ	

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 14	
24.04.2026г.	
Кадастровый номер: 77:01:0001075:2443	
	<p>03.11.2010 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы;</p> <p>Содержание ограничений (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 343 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";</p> <p>Ресторвный номер границ: 77/01-6.334;</p> <p>Вид объекта рестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Зона ресторвительной застройки № 1.; Тип зоны: Зона охраны объектов культурного наследия</p> <p>Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>редакция документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 343 выдан: Правительство Москвы;</p> <p>Содержание ограничений (обременения): Режим использования земель/территории к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998;</p> <p>Ресторвный номер границ: 77/01-6.826;</p> <p>Вид объекта рестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1</p> <p>Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>редакция документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 883 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы;</p> <p>Содержание ограничений (обременения): Режим использования земель/территории в градостроительных регламентах утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 883 от 14.11.2017;</p> <p>Ресторвный номер границ: 77/01-6.1791;</p> <p>Вид объекта рестра границ: Территория объекта культурного наследия;</p> <p>Вид зоны по документу: Территория выделенного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"</p>
	<p>Всего листов выписки: 14</p>
полное наименование должности	
 документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СУЩЕСТИТЕЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОБЯЗАННОСТИ ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЖНОСТИ ИЛИ ОБЯЗАННОСТИ	

Лист 14

**Филиал публичной кадастровой комиссии "Росреестр" по Москве**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 23.04.2026, поступившего на рассмотрение 23.04.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Здание	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
23.04.2026; № КУВН/001/2026-56231261			
Кадастровый номер:	77-01-0001075-1032		
Номер кадастрового квартала:	77-01-0001075		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 23414; Кадастровый номер 23434; Кадастровый номер 2105033 18.02.1992 ГУП Мосгосреестр		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, восточный административный округ Пресненский, переулок Бравлевский, дом 2/1		
Площадь:	1981.1		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое здание		
Комплексно утрачен, в том числе подземных частей:	5, в том числе подземных: 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1902		
Год завершения строительства:	1902		
Кадастровая стоимость, руб.:	484573484.02		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0001075;1810; 77-01-0001075;1811; 77-01-0001075;1812; 77-01-0001075;1813; 77-01-0001075;1814; 77-01-0001075;1815; 77-01-0001075;1816; 77-01-0001075;1817; 77-01-0001075;1818; 77-01-0001075;1819; 77-01-0001075;1820; 77-01-0001075;1821; 77-01-0001075;1822; 77-01-0001075;1823; 77-01-0001075;1824; 77-01-0001075;1825; 77-01-0001075;1826; 77-01-0001075;1827; 77-01-0001075;1828		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	Иные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	Иные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав подразделения как юридического лица:	Иные отсутствуют		



Лист № 2 раздела 1		Здание	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32
23.04.2026; № КУВН/001/2026-56231261			
Кадастровый номер:	77-01-0001075-1032		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого кадастрового квартала:	Иные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Иные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов жилищного назначения:	Иные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Дата завершения кадастровых работ: 07.02.2006		
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:	Иные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, образующих единый объект, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; срок действия не установлен		
Получатель выписки:	Получателя Мария Владимировна, действующий (ая) на основании документа "от имени заявителя ОБЪЕДИНЕНИЕ С ОТГАЖИРЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", 7710646105		



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

Земли	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 8
23.04.2026: № КУЭИД-001/2026-56231261	Всего листов выписки: 32
Кадастровый номер:	77:01:0001075:1032
1	<p>Правоблагатель (правообладатель):</p> <p>1.1 Выделена Земельного участка инвестиционного фонда недвижимости "Ермолаевский" под выделение ООО "Управляющая компания "Профессиональные Инвестиции" лицами о которых устанавливаются на основании данных кадастровых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов-книжки владельцев инвестиционных прав.</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Общедолевая собственность</p> <p>2.1.1 77-77-11/24/2003-377</p> <p>2.1.2 25.08.2005 00:00:00</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> <p>4.1</p> <p>4.1.1 Девятиквартальное управление</p> <p>4.1.2 06.08.2007 00:00:00</p> <p>4.1.3 номер государственной регистрации: 77-77-12/01/2007-647</p> <p>4.1.4 срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 06.08.2007 до 01.12.2017</p> <p>4.1.5 <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"</b>, ИНН: 7710666103, ОГРН: 5057746909099</p> <p>4.1.6 данные отсутствуют</p> <p>4.1.7 Изменения и дополнения (зарегистрирована ФСФР России за № 0560-77317492.2 от 22.05.2007) в Правила доверительного управления Зарегистрированными инвестиционными фондами недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости "ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ" выдан 24.09.2007</p> <p>4.1.8 данные отсутствуют</p> <p>4.1.9 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДЧИКА	
ИНТЕРНАЛ, ФИЛИАЛ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земли	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 8
23.04.2026: № КУЭИД-001/2026-56231261	Всего листов выписки: 32
Кадастровый номер:	77:01:0001075:1032
5	<p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной эмиссионной или эквипроцентной эмиссионной выкладки или эмиссионный или депозитарий в зарегистрированную запись об ипотеке:</p> <p>не зарегистрировано</p> <p>6. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>8. Сведения о внесении в отом силу</p> <p>9. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>10. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя и сведения о наличии государственного распоряжения земельного о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости.</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДЧИКА	
ИНТЕРНАЛ, ФИЛИАЛ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
23.04.2026. № КУВН/001/2026-5623/261	Всего листов выписки: 32
Кадстровый номер: 77:01:0001075:1032	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (ях)	
Масштаб 1:300	Числовые обозначения

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Инициалы, фамилия	
		Инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание				
Лист № 1 раздела 5.1	Вид объекта недвижимости			
23.04.2026. № КУВН/001/2026-5623/261	Всего листов выписки: 32			
Кадстровый номер: 77:01:0001075:1032				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости				
Система координат ПМСК Москва				
Номер точки	Координаты, м	Высота, м	Средняя вычисленная глубина погружения опреледеления координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м
	X	Y	Z	H1
1	11065.34	6016.44	-	6
2	11078.86	6035.75	-	7
3	11078.07	6036.22	-	данные отсутствуют
4	11072.74	6039.4	-	данные отсутствуют
5	11064.89	6044.06	-	данные отсутствуют
6	11064.61	6044.22	-	данные отсутствуют
7	11051.69	6023.17	-	данные отсутствуют
8	11050.29	6023.05	-	данные отсутствуют
9	11061.85	6015.11	-	данные отсутствуют
10	11063.62	6014.03	-	данные отсутствуют
1	11065.34	6016.44	-	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высотах и глубинах конструктивных элементов объекта недвижимости		данные отсутствуют		
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Инициалы, фамилия	
		Инициалы, фамилия	

Лист 7

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 3.1	Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов выписки: 32
23.04.2026г. № КУВН-001/2026-56233261	
Квартальный номер: 77-01-0001075:1032	
Проектная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА		ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ЛИЦО
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 8

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 3.1	Всего разделов: 8
Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов выписки: 32
23.04.2026г. № КУВН-001/2026-56233261	
Квартальный номер: 77-01-0001075:1032	

3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: ПМСК, Москва

Номер характеристик точки контура	Координаты, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристик точек контура, м	Глубина, высота, м	Квартальный номер иных объектов недвижимости, с контуром которых пересекается контур данного объекта недвижимости
1	X	Y	H1	H2
2	2	3	4	5
3	6	7	8	9
4	10	11	12	13
5	14	15	16	17
6	18	19	20	21
7	22	23	24	25
8	26	27	28	29
9	30	31	32	33
10	34	35	36	37
11	38	39	40	41
12	42	43	44	45
13	46	47	48	49
14	50	51	52	53
15	54	55	56	57
16	58	59	60	61
17	62	63	64	65
18	66	67	68	69
19	70	71	72	73
20	74	75	76	77
21	78	79	80	81
22	82	83	84	85
23	86	87	88	89
24	90	91	92	93
25	94	95	96	97
26	98	99	100	101
27	102	103	104	105
28	106	107	108	109
29	110	111	112	113
30	114	115	116	117
31	118	119	120	121
32	122	123	124	125
33	126	127	128	129
34	130	131	132	133
35	134	135	136	137
36	138	139	140	141
37	142	143	144	145
38	146	147	148	149
39	150	151	152	153
40	154	155	156	157
41	158	159	160	161
42	162	163	164	165
43	166	167	168	169
44	170	171	172	173
45	174	175	176	177
46	178	179	180	181
47	182	183	184	185
48	186	187	188	189
49	190	191	192	193
50	194	195	196	197
51	198	199	200	201
52	202	203	204	205
53	206	207	208	209
54	210	211	212	213
55	214	215	216	217
56	218	219	220	221
57	222	223	224	225
58	226	227	228	229
59	230	231	232	233
60	234	235	236	237
61	238	239	240	241
62	242	243	244	245
63	246	247	248	249
64	250	251	252	253
65	254	255	256	257
66	258	259	260	261
67	262	263	264	265
68	266	267	268	269
69	270	271	272	273
70	274	275	276	277
71	278	279	280	281
72	282	283	284	285
73	286	287	288	289
74	290	291	292	293
75	294	295	296	297
76	298	299	300	301
77	302	303	304	305
78	306	307	308	309
79	310	311	312	313
80	314	315	316	317
81	318	319	320	321
82	322	323	324	325
83	326	327	328	329
84	330	331	332	333
85	334	335	336	337
86	338	339	340	341
87	342	343	344	345
88	346	347	348	349
89	350	351	352	353
90	354	355	356	357
91	358	359	360	361
92	362	363	364	365
93	366	367	368	369
94	370	371	372	373
95	374	375	376	377
96	378	379	380	381
97	382	383	384	385
98	386	387	388	389
99	390	391	392	393
100	394	395	396	397
101	398	399	400	401
102	402	403	404	405
103	406	407	408	409
104	410	411	412	413
105	414	415	416	417
106	418	419	420	421
107	422	423	424	425
108	426	427	428	429
109	430	431	432	433
110	434	435	436	437
111	438	439	440	441
112	442	443	444	445
113	446	447	448	449
114	450	451	452	453
115	454	455	456	457
116	458	459	460	461
117	462	463	464	465
118	466	467	468	469
119	470	471	472	473
120	474	475	476	477
121	478	479	480	481
122	482	483	484	485
123	486	487	488	489
124	490	491	492	493
125	494	495	496	497
126	498	499	500	501
127	502	503	504	505
128	506	507	508	509
129	510	511	512	513
130	514	515	516	517
131	518	519	520	521
132	522	523	524	525
133	526	527	528	529
134	530	531	532	533
135	534	535	536	537
136	538	539	540	541
137	542	543	544	545
138	546	547	548	549
139	550	551	552	553
140	554	555	556	557
141	558	559	560	561
142	562	563	564	565
143	566	567	568	569
144	570	571	572	573
145	574	575	576	577
146	578	579	580	581
147	582	583	584	585
148	586	587	588	589
149	590	591	592	593
150	594	595	596	597
151	598	599	600	601
152	602	603	604	605
153	606	607	608	609
154	610	611	612	613
155	614	615	616	617
156	618	619	620	621
157	622	623	624	625
158	626	627	628	629
159	630	631	632	633
160	634	635	636	637
161	638	639	640	641
162	642	643	644	645
163	646	647	648	649
164	650	651	652	653
165	654	655	656	657
166	658	659	660	661
167	662	663	664	665
168	666	667	668	669
169	670	671	672	673
170	674	675	676	677
171	678	679	680	681
172	682	683	684	685
173	686	687	688	689
174	690	691	692	693
175	694	695	696	697
176	698	699	700	701
177	702	703	704	705
178	706	707	708	709
179	710	711	712	713
180	714	715	716	717
181	718	719	720	721
182	722	723	724	725
183	726	727	728	729
184	730	731	732	733
185	734	735	736	737
186	738	739	740	741
187	742	743	744	745
188	746	747	748	749
189	750	751	752	753
190	754	755	756	757
191	758	759	760	761
192	762	763	764	765
193	766	767	768	769
194	770	771	772	773
195	774	775	776	777
196	778	779	780	781
197	782	783	784	785
198	786	787	788	789
199	790	791	792	793
200	794	795	796	797
201	798	799	800	801
202	802	803	804	805
203	806	807	808	809
204	810	811	812	813
205	814	815	816	817
206	818	819	820	821
207	822	823	824	825
208	826	827	828	829
209	830	831	832	833
210	834	835	836	837
211	838	839	840	841
212	842	843	844	845
213	846	847	848	849
214	850	851	852	853
215	854	855	856	857
216	858	859	860	861
217	862	863	864	865
218	866	867	868	869
219	870	871	872	873
220	874	875	876	877
221	878	879	880	881
222				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Здание	
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1
Всего листов раздела 6: 1	Всего листов выписки: 32
23.04.2026г. № КУВН/001/2026-56237261	
Квартальный номер: 177-01-0001075-10332	
План здания (части, яруса), или объекта недвижимости (части, участка) номер части: 1	
Объект недвижимости (часть, участка) номер части: 1	



Масштаб 1: Условные обозначения:



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДЧИКА

ИНТЕРНАЛ, ФОРМАТ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Здание	
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3
Всего листов раздела 6.1: 3	Всего листов выписки: 32
23.04.2026г. № КУВН/001/2026-56237261	
Квартальный номер: 177-01-0001075-10332	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Номер точки	Координаты, м			Средняя наклонная высота по отношению к горизонтальной проекции центра тяжести части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y	Z		
1	11064.72	6016.76	0.1		
2	11068.42	6022.23	0.1		
3	11063.99	6033.22	0.1		
4	11066.41	6028.81	0.1		
5	11068.88	6027.13	0.1		
6	11069.64	6028.25	0.1		
7	11067.93	6029.4	0.1		
8	11069.68	6031.99	0.1		
9	11070.41	6031.5	0.1		
10	11073.84	6036.38	0.1		
11	11065.89	6041.96	0.1		
12	11056.78	6028.48	0.1		
13	11038.22	6027.51	0.1		
14	11055.27	6023.15	0.1		
1	11064.72	6016.76	0.1		
2	11063.47	6027.99	0.1		
3	11062.75	6028.48	0.1		
4	11039.97	6028.81	0.1		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКЛАДЧИКА

ИНТЕРНАЛ, ФОРМАТ

Лист 11

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 6.1	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 6.1: 3	Всего листов выписки: 32
23.04.2026г. № КУВН-001/2026-56233261	
Кадастровый номер:	
1	01082/72/0026/91/01

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОБЕЖНОСТИ	
ИНТЕРИМАЛ, ФАМИЛИЯ	

Лист 12

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 6.1	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 6.1: 3	Всего листов выписки: 32
23.04.2026г. № КУВН-001/2026-56233261	
Кадастровый номер:	
1	01082/72/0026/91/01

Участий номер части	Описание характеристики, площади измерения		Описание местоположения		Содержание ограничений в использовании или ограничение права на объект недвижимости или образования объекта недвижимости
	тип	площадь	площадь	часть здания расположена в подвале, помещении 1, комн. 4-11, 13-20, 22-23	
1	линейные	155,2	в кадастровых метрах	в метрах	данные отсутствуют
	площадь	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОБЕЖНОСТИ	
ИНТЕРИМАЛ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Лист № 1 раздела 7		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 32		
23.04.2026г. № КУВН/001/2026-5623/261		Здание				
Кадестровый номер: 77:01/0001/075/1813		Объект недвижимости				
N п/п	Кадестровый номер помещения, машино-места (этажи)	Номер этажа (этажи)	Обозначение (номер помещения, машино-места по поэтажному плану)	Назначение помещений	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	77:01/0001/075/1810	0	2105033/0001	Нежилое	для размещения объектов	174,4
2	77:01/0001/075/1811	0	2105033/0002	Нежилое	для размещения объектов	18
3	77:01/0001/075/1812	0	2105033/0003	Нежилое	для размещения объектов	86
4	77:01/0001/075/1813	1	2105033/0004	Нежилое	для размещения объектов	133,1
5	77:01/0001/075/1814	2	2105033/0005	Нежилое	для размещения объектов	132,4
6	77:01/0001/075/1815	2	2105033/0006	Нежилое	для размещения объектов	132,8
7	77:01/0001/075/1816	3	2105033/0007	Нежилое	для размещения объектов	131,1
8	77:01/0001/075/1817	4	2105033/0008	Нежилое	для размещения объектов	147,9
9	77:01/0001/075/1818	4	2105033/0009	Нежилое	для размещения объектов	131,7
10	77:01/0001/075/1819	4	2105033/0010	Нежилое	для размещения объектов	143,3
11	77:01/0001/075/1820	5	2105033/0011	Нежилое	для размещения объектов	131,2
12	77:01/0001/075/1821	5	2105033/0012	Нежилое	для размещения объектов	142,8
13	77:01/0001/075/1822	5	2105033/0013	Нежилое	для размещения объектов	13
14	77:01/0001/075/1823	1	2105033/0014	Нежилое	для размещения объектов	30,1
15	77:01/0001/075/1824	2	2105033/0015	Нежилое	для размещения объектов	15,1
16	77:01/0001/075/1825	3	2105033/0016	Нежилое	для размещения объектов	16,2
17	77:01/0001/075/1826	4	2105033/0017	Нежилое	для размещения объектов	16,8
18	77:01/0001/075/1827	5	2105033/0018	Нежилое	для размещения объектов	16,1
19	77:01/0001/075/1828	0	2105033/0019	Нежилое	для размещения объектов	287,1

ПОДВАЛ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата электронной подписи выдан по адресу: г.Москва, компания ООО "ЕВЕРЕСТ", ИНН 7707083897

Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План размещения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Здание

Вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8

23.04.2026г. № КУВН/001/2026-5623/261

Кадестровый номер: 77:01/0001/075/1032

Номер этажа (этажей): 0

**Подвал**  
**Ермолаевский пер д27**

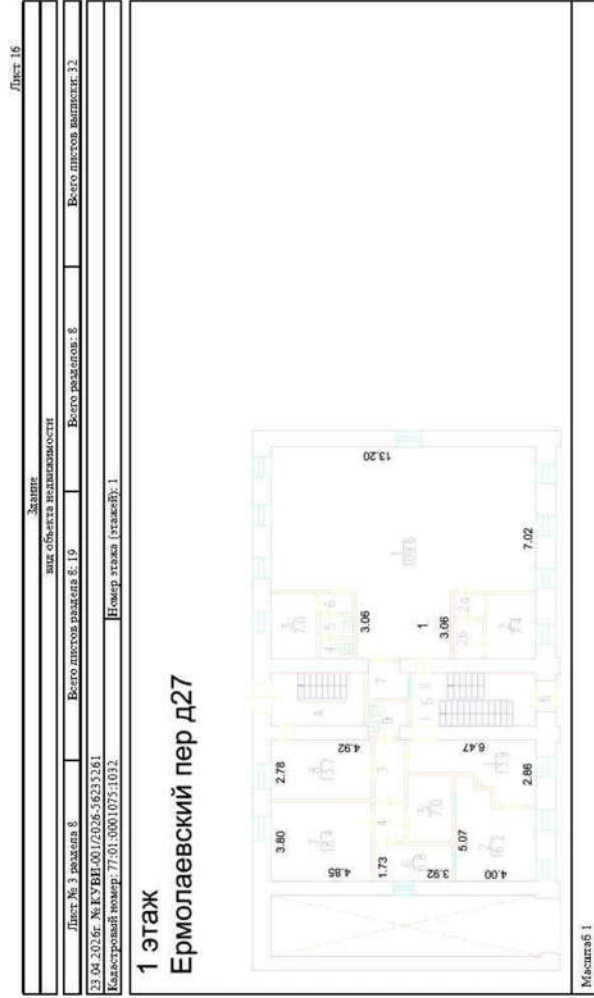
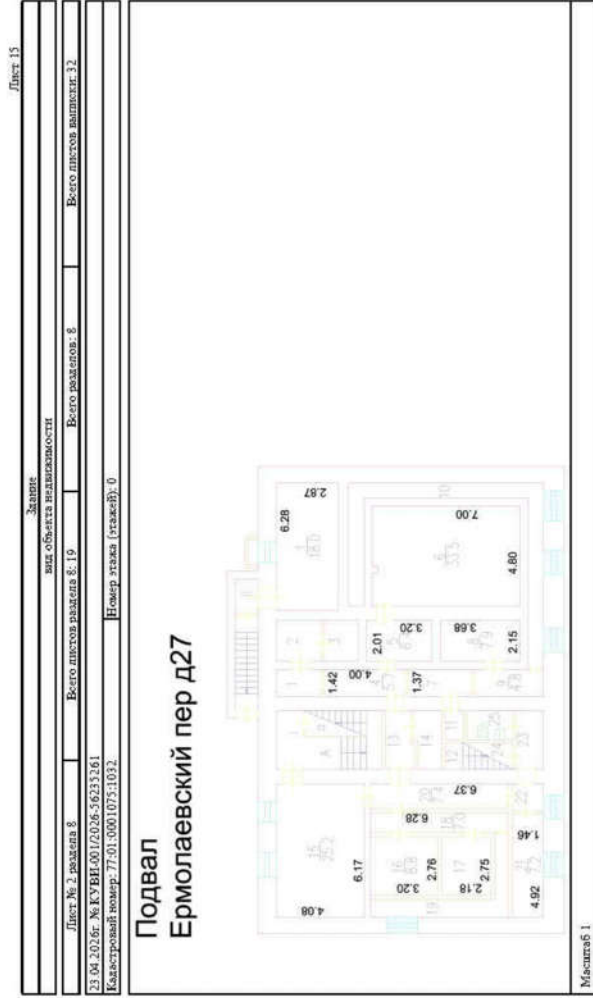
Масштаб 1

Инициалы, фамилия

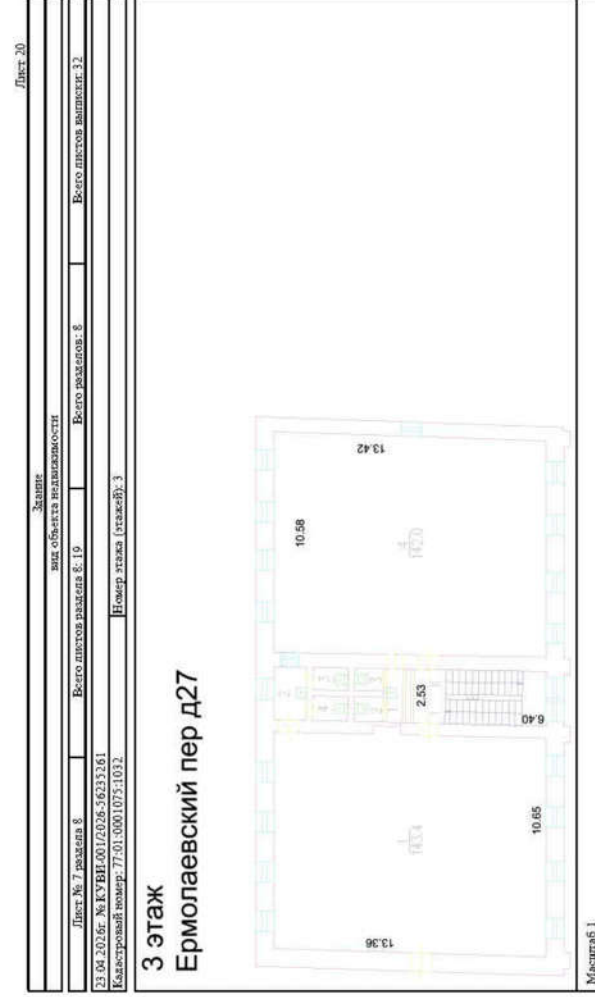
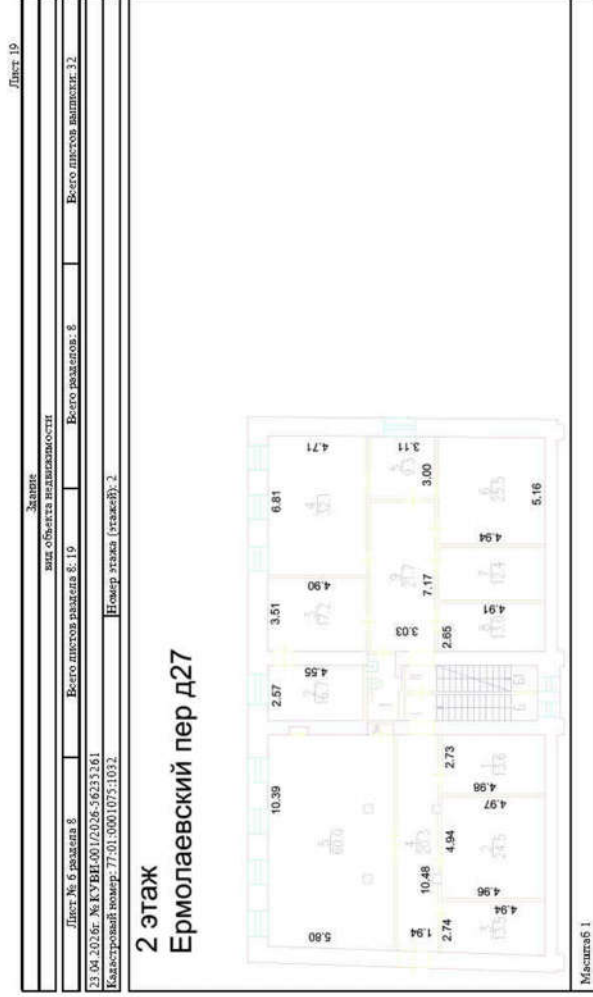
ПОДВАЛ

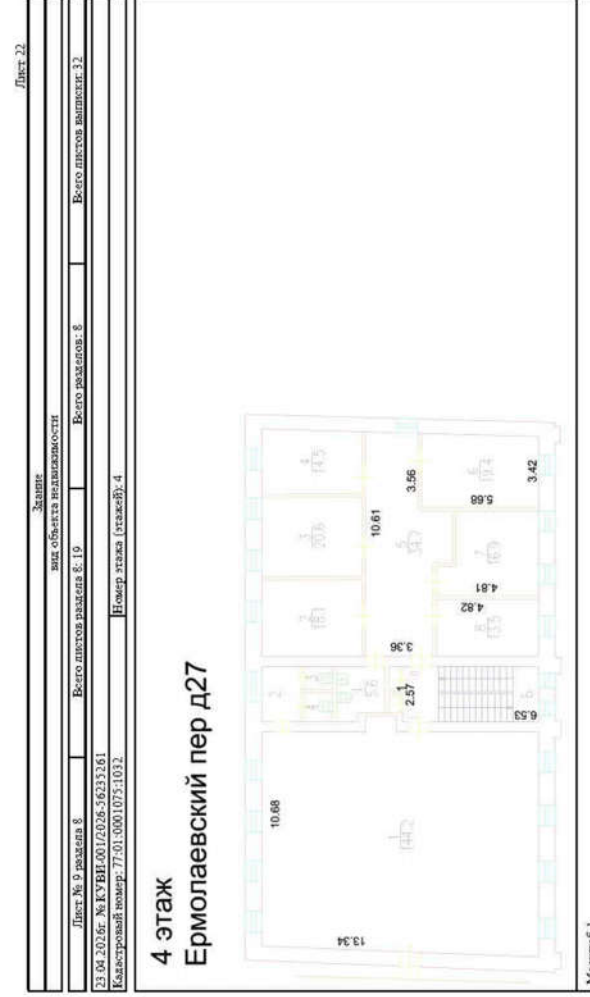
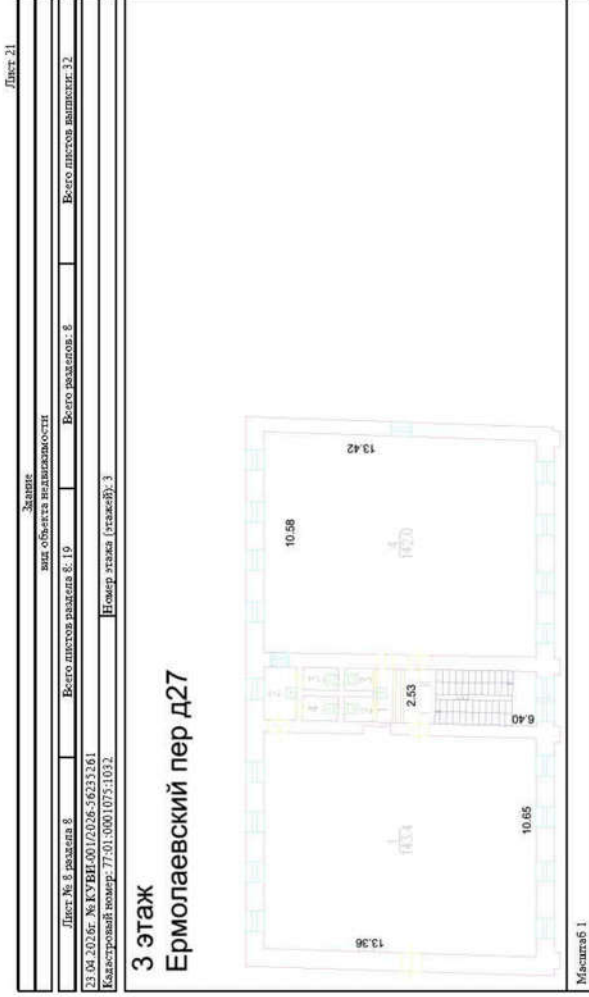
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертификата электронной подписи выдан по адресу: г.Москва, компания ООО "ЕВЕРЕСТ", ИНН 7707083897

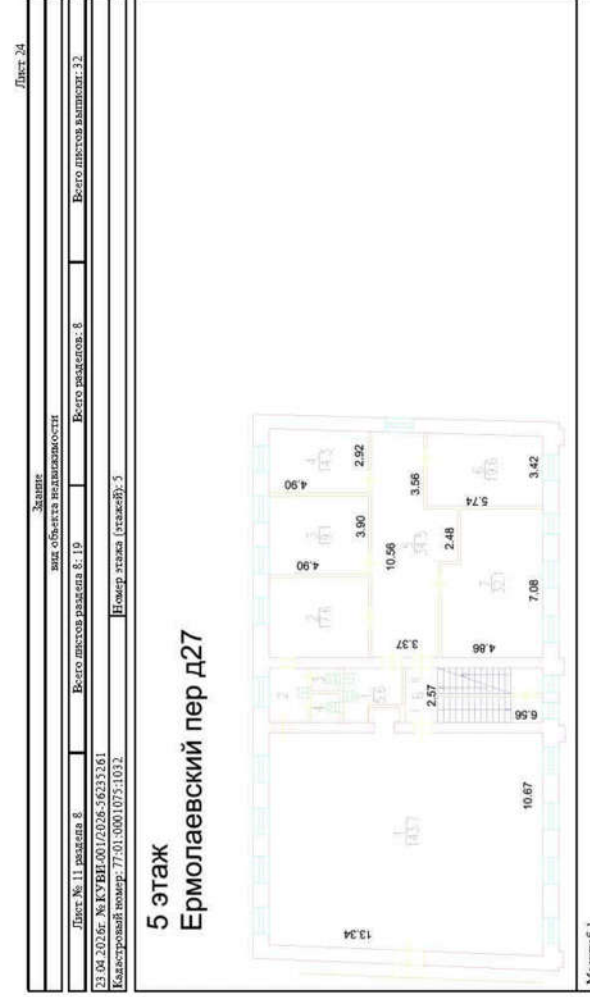
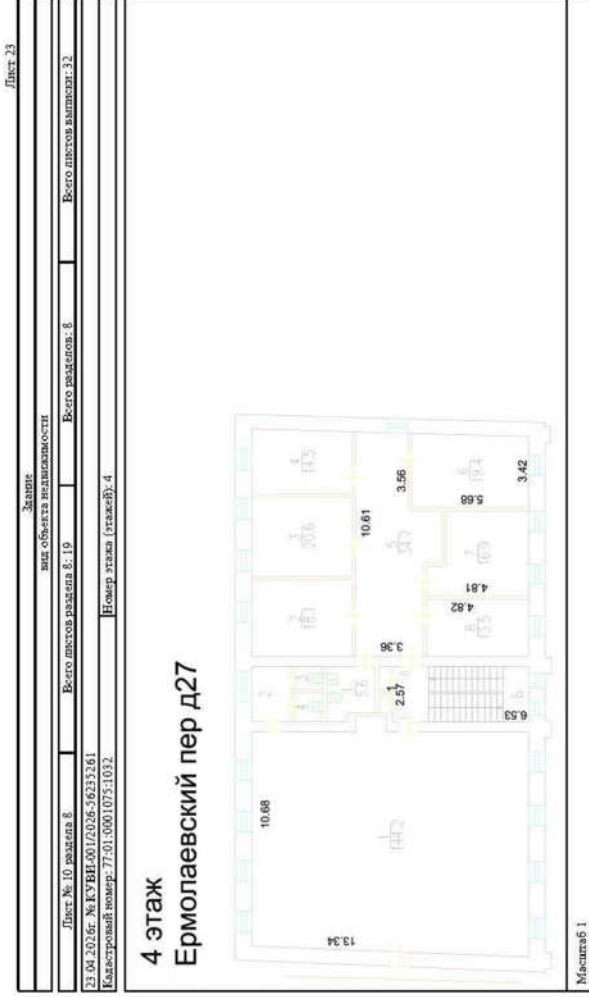
Инициалы, фамилия

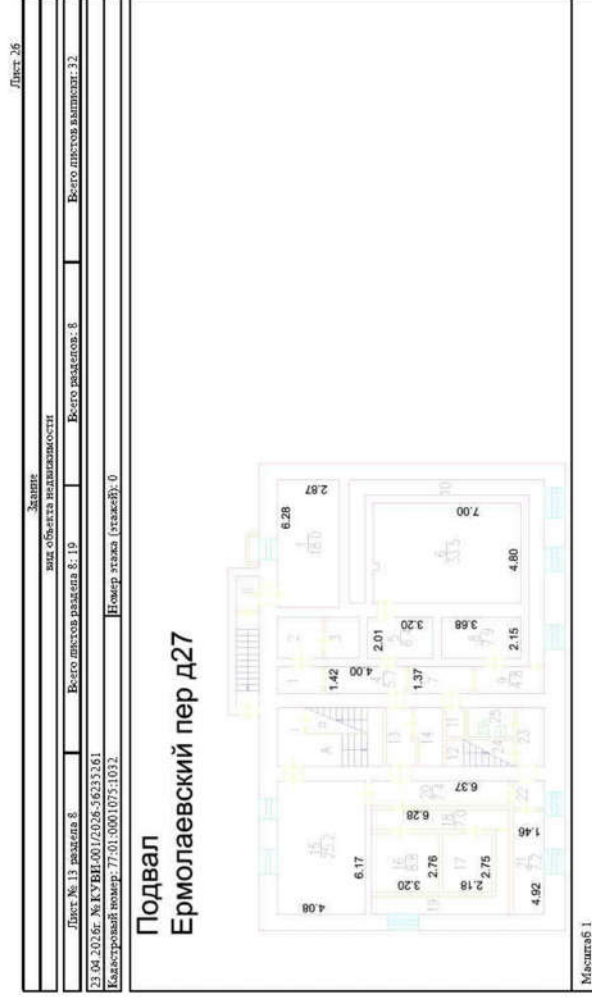
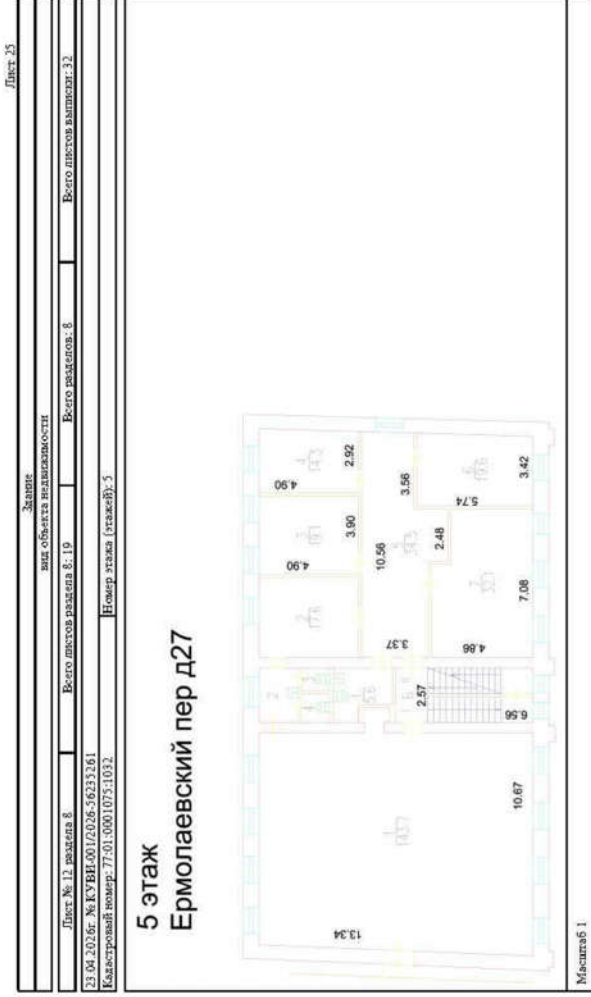




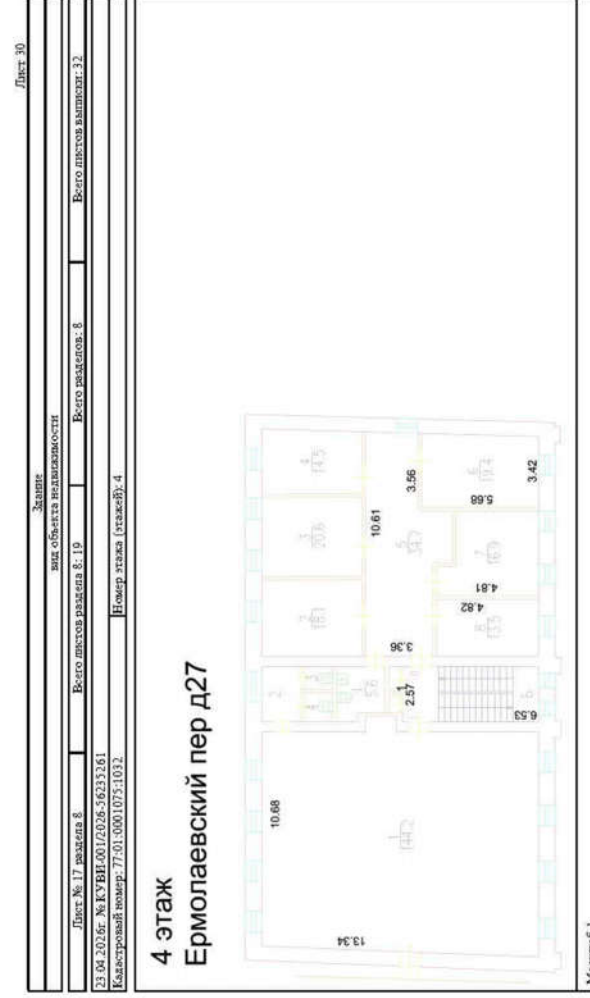
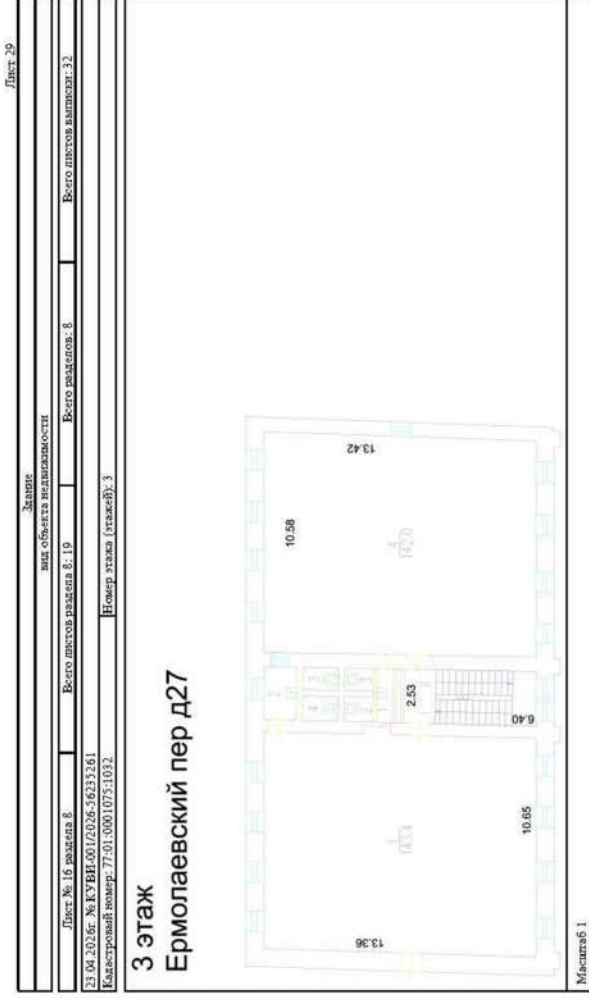


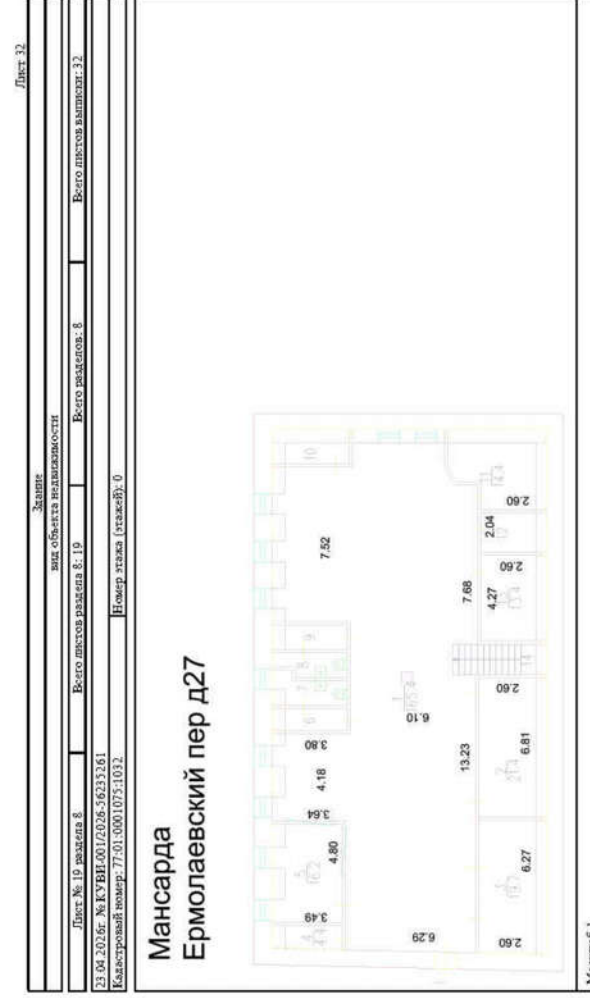
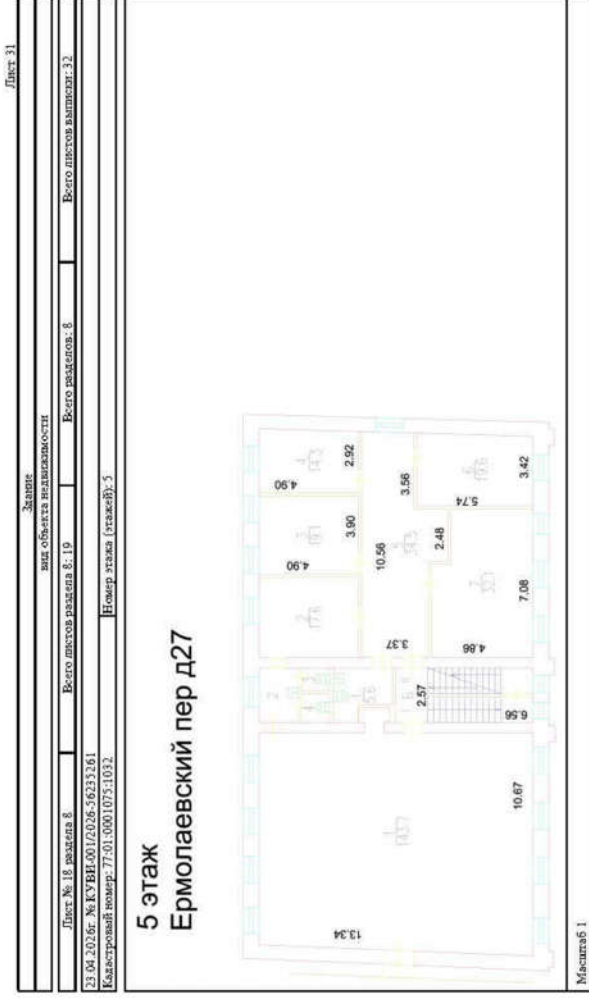












Центральное ТБТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение prefecta  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
			основ.	вспом.	балк.		проч.		
п	1	коридор	2,6			2,6	учрежд.		215
	2	пом. специальное	3,2			3,2	учрежд.		
	3	пом. специальное	2,6			2,6	учрежд.		
	4	коридор	5,7			5,7	учрежд.		
	5	пом. для хранения	6,4	6,4			учрежд.		
	6	пом. для хранения	33,5	33,5			учрежд.		
	7	коридор	3,9			3,9	учрежд.		
	8	пом. для хранения	7,9	7,9			учрежд.		
	9	коридор	4,8			4,8	учрежд.		
	10	коридор	16,0			16,0	учрежд.		
	11	коридор	1,1			1,1	учрежд.		
	12	лестница	3,6			3,6	учрежд.		
	13	коридор	3,9			3,9	учрежд.		
	14	служебное	3,3			3,3	учрежд.		
	15	кабинет	25,2	25,2			учрежд.		
	16	пом. для хранения	8,8	8,8			учрежд.		
	17	пом. для хранения	6,0	6,0			учрежд.		
	18	коридор	7,0			7,0	учрежд.		
	19	коридор	6,5			6,5	учрежд.		
	20	коридор	7,4			7,4	учрежд.		
	21	насосная	7,2	7,2			прочая		
	22	коридор	2,1			2,1	учрежд.		
	23	коридор	2,8			2,8	учрежд.		
	24	пом. подсобное	0,6			0,6	учрежд.		
	25	уборная	2,3			2,3	учрежд.		
Итого по помещению			174,4	95,0		79,4			
---Нежилые помещения всего			174,4	95,0		79,4			
в т.ч. Учрежденные			167,2	87,8		79,4			
Прочие			7,2	7,2					

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение prefecta  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.			
п	1	бойлерная	18,0			18,0		прочая		215
Итого по помещению			18,0			18,0				
---Нежилые помещения всего			18,0			18,0				
в т.ч. Прочие			18,0			18,0				
Итого по этажу п			192,4	113,0		79,4				
---Нежилые помещения всего			192,4	113,0		79,4				
в т.ч. Учрежденные			167,2	87,8		79,4				
Прочие			25,2	25,2						

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 09 0169419

По адресу: Ермолаевский пер., 27 стр. 3 ф.25

Помещение N I Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Высота
				всего	в т.ч.			проч.		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
215	1	1	коридор	13,9		13,9			учрежд.	340
	2		зал операционный	16,2	16,2				учрежд.	
	3		коридор	3,8		3,8			учрежд.	
	4		коридор	2,8		2,8			учрежд.	
	5		зал операционный	7,0	7,0				учрежд.	
	6		кабинет	6,8		6,8			учрежд.	
	7		кабинет	18,4	18,4				учрежд.	
	8		комната охраны	13,7		13,7			учрежд.	
	9		уборная	3,4		3,4			учрежд.	
Итого по помещению				86,0	48,4	37,6				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные				86,0	48,4	37,6				

Помещение N II Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Высота
				всего	в т.ч.			проч.		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	1	1	зал операционный	109,6	109,6				учрежд.	340
	2		кабинет	7,4	7,4				учрежд.	
	2a		коридор	1,4		1,4			учрежд.	
	2b		пм. подсобное	2,8		2,8			учрежд.	
	3		кабинет	7,0	7,0				учрежд.	
	4		уборная	1,1		1,1			учрежд.	
	5		умывальная	1,1		1,1			учрежд.	
6		коридор	1,3		1,3			учрежд.		
7		уборная	3,4		3,4			учрежд.		
Итого по помещению				135,1	124,0	11,1				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные				135,1	124,0	11,1				
Итого по этажу 2				221,1	172,4	48,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные				221,1	172,4	48,7				

Центральное  
управление  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Ермолаевский пер., 27 стр. 4 ф.25

Помещение N I Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Высота
				всего	в т.ч.			проч.		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	2	1	кабинет	13,6	13,6				учрежд.	340
	2		кабинет	24,5	24,5				учрежд.	
	3		кабинет	13,5	13,5				учрежд.	
	4		коридор	20,3		20,3			учрежд.	
	5		кабинет	60,0	60,0				учрежд.	
5a		шкаф встроенный	0,5		0,5			учрежд.		
Итого по помещению				132,4	111,6	20,8				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные				132,4	111,6	20,8				

Помещение N II Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

Высота	Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	Высота
				всего	в т.ч.			проч.		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	2	1	санузел	4,9		4,9			учрежд.	340
	2		кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	3		кабинет	17,2	17,2				учрежд.	
	4		кабинет	32,1	32,1				учрежд.	
	5		кабинет	9,3	9,3				учрежд.	
	6		кабинет	25,5	25,5				учрежд.	
	7		кабинет	12,4	12,4				учрежд.	
	8		кабинет	13,0	13,0				учрежд.	
	9		коридор	21,7		21,7			учрежд.	
Итого по помещению				152,8	126,2	26,6				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные				152,8	126,2	26,6				
Итого по этажу 2				285,2	237,8	47,4				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные				285,2	237,8	47,4				

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 5

Помещение N I Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
3	1	кабинет	143,4	143,4				учрежд.	340
	2	умывальная	4,3		4,3			учрежд.	
	3	уборная	1,7		1,7			учрежд.	
	4	уборная	1,7		1,7			учрежд.	
Итого по помещению			151,1	143,4	7,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			151,1	143,4	7,7				

ф.25

Помещение N II Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
3	1	умывальная	3,2		3,2			учрежд.	340
	2	уборная	1,4		1,4			учрежд.	
	3	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	4	кабинет	142,0	142,0				учрежд.	
Итого по помещению			147,9	142,0	5,9				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			147,9	142,0	5,9				
Итого по этажу 3			299,0	285,4	13,6				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			299,0	285,4	13,6				

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
4	1	кабинет	144,2	144,2				учрежд.	340
	2	умывальная	4,3		4,3			учрежд.	
	3	уборная	1,6		1,6			учрежд.	
	4	уборная	1,6		1,6			учрежд.	
Итого по помещению			151,7	144,2	7,5				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			151,7	144,2	7,5				

ф.25

Помещение N II Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
4	1	санузел	5,6		5,6			учрежд.	340
	2	кабинет	18,1	18,1				учрежд.	
	3	кабинет	20,6	20,6				учрежд.	
	4	кабинет	14,5	14,5				учрежд.	
	5	коридор	34,7		34,7			учрежд.	
	6	кабинет	19,4	19,4				учрежд.	
	7	кабинет	16,9	16,9				учрежд.	
	8	кабинет	13,5	13,5				учрежд.	
Итого по помещению			143,3	103,0	40,3				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			143,3	103,0	40,3				
Итого по этажу 4			295,0	247,2	47,8				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденные			295,0	247,2	47,8				

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 7

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение prefecta  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь				Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
			основ.	вспом.	балк.		проч.			
5	1	кабинет	143,7	143,7			учрежд.		340	
	2	умывальная	4,3				учрежд.			
	3	уборная	1,6				учрежд.			
	4	уборная	1,6				учрежд.			
Итого по помещению			151,2	143,7	7,5					
---Нежилые помещения всего			151,2	143,7	7,5					
в т.ч. Учрежденные			151,2	143,7	7,5					

Помещение N II Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение prefecta  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь				Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
			основ.	вспом.	балк.		проч.			
5	1	санузел	5,6				учрежд.		340	
	2	кабинет	17,6	17,6			учрежд.			
	3	кабинет	19,1	19,1			учрежд.			
	4	кабинет	14,3	14,3			учрежд.			
	5	коридор	34,5				34,5 учрежд.			
	6	кабинет	19,6	19,6			учрежд.			
	7	кабинет	32,1	32,1			учрежд.			
Итого по помещению			142,8	102,7	40,1					
---Нежилые помещения всего			142,8	102,7	40,1					
в т.ч. Учрежденные			142,8	102,7	40,1					
Итого по этажу 5			294,0	246,4	47,6					
---Нежилые помещения всего			294,0	246,4	47,6					
в т.ч. Учрежденные			294,0	246,4	47,6					

2) Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 8

Помещение N I Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление  
Распоряжение prefecta  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 6.06.2003 N 3039-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь				Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
			основ.	вспом.	балк.		проч.			
м	1	офис	165,4	165,4			учрежд.		285	
	2	кладовая	21,4				21,4 учрежд.			
	3	кладовая	19,7				19,7 учрежд.			
	4	ванная	4,4				4,4 учрежд.			
	5	кабинет	16,2	16,2			учрежд.			
	6	коридор	3,8				3,8 учрежд.			
	7	санузел	5,2				5,2 учрежд.			
	8	санузел	4,2				4,2 учрежд.			
	9	коридор	3,8				3,8 учрежд.			
	10	коридор	4,7				4,7 учрежд.			
	11	кладовая	14,4				14,4 учрежд.			
	12	кладовая	6,5				6,5 учрежд.			
	13	кладовая	13,4				13,4 учрежд.			
	14	лестница	4,0				4,0 учрежд.			
Итого по помещению			287,1	181,6	105,5					
---Нежилые помещения всего			287,1	181,6	105,5					
в т.ч. Учрежденные			287,1	181,6	105,5					
Итого по этажу м			287,1	181,6	105,5					
---Нежилые помещения всего			287,1	181,6	105,5					
в т.ч. Учрежденные			287,1	181,6	105,5					

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 9

Тип: Учредительские  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	A	клетка лестнич	10,7	10,7		учрежд.			215
	a	пом.подсобное	2,3	2,3		учрежд.			
Итого по помещению			13,0	13,0					
---Нежилые помещения всего			13,0	13,0					
в т.ч. Учредительские			13,0	13,0					
Итого по этажу п			13,0	13,0					
---Нежилые помещения всего			13,0	13,0					
в т.ч. Учредительские			13,0	13,0					

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 10

Тип: Учредительские  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	A	клетка лестнич	12,0	12,0		учрежд.			340
	B	клетка лестнич	16,0	16,0		учрежд.			
	б	тамбур	2,1	2,1		учрежд.			
Итого по помещению			30,1	30,1					
---Нежилые помещения всего			30,1	30,1					
в т.ч. Учредительские			30,1	30,1					
Итого по этажу 1			30,1	30,1					
---Нежилые помещения всего			30,1	30,1					
в т.ч. Учредительские			30,1	30,1					

10  
25  
40  
50  
60  
70  
80  
90  
100

По адресу: Ермолаевский пер., 27 стр. 11

Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
2	Б	клетка лестнич	7,6	7,6		учрежд.			340
	В1	клетка лестнич	7,5	7,5		учрежд.			
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нежилые помещения всего			15,1	15,1					
в т.ч. Учрежденные			15,1	15,1					
Итого по этажу 2			15,1	15,1					
---Нежилые помещения всего			15,1	15,1					
в т.ч. Учрежденные			15,1	15,1					

2 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 12

Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
3	Б	клетка лестнич	16,2	16,2		учрежд.			340
Итого по помещению			16,2	16,2					
---Нежилые помещения всего			16,2	16,2					
в т.ч. Учрежденные			16,2	16,2					
Итого по этажу 3			16,2	16,2					
---Нежилые помещения всего			16,2	16,2					
в т.ч. Учрежденные			16,2	16,2					

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 13

Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	Б	клетка лестнич	16,8		16,8			учрежд.	340
Итого по помещению			16,8		16,8				
---Нежилые помещения всего			16,8		16,8				
в т.ч. Учрежденческие			16,8		16,8				
Итого по этажу 4			16,8		16,8				
---Нежилые помещения всего			16,8		16,8				
в т.ч. Учрежденческие			16,8		16,8				

2 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Ермолаевский пер., 27

стр. 14

Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 25.03.2004  
Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	Б	клетка лестнич	16,1		16,1			учрежд.	340
Итого по помещению			16,1		16,1				
---Нежилые помещения всего			16,1		16,1				
в т.ч. Учрежденческие			16,1		16,1				
Итого по этажу 5			16,1		16,1				
---Нежилые помещения всего			16,1		16,1				
в т.ч. Учрежденческие			16,1		16,1				
Итого по зданию			1981,1	1483,8	497,3				
---Нежилые помещения всего			1981,1	1483,8	497,3				
в т.ч. Учрежденческие			1955,9	1458,6	497,3				
Прочие			25,2	25,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.1  
24.06.2005г. N 1011213.

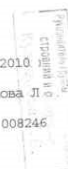
Экспликация на 14 страницах

13.01.2010

Исполнитель *Примакова Л*

Примакова Л

93 10 008246



Прочитано, пронумеровано и  
скреплено печатью 4 листов

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 13.01.2010

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 234/14 (02105033)

Списание объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_  
учреждение \_\_\_\_\_

1. Наименование \_\_\_\_\_  
1.1. \_\_\_\_\_  
1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Пресненский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Ермолаевский
Номер дома	27	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1981,1 кв.м.  
(тип) \_\_\_\_\_ (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: жилище здание

1.5. Этажность: \_\_\_\_\_  
количество этажей 5, кроме того мансарда  
количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1902

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:01:0001075:0024

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: \_\_\_\_\_  
год обследования - 1998  
Сведения об обременении: доверительное управление

1.10. \_\_\_\_\_  
ГБУ Московский Центральный ТБТИ  
(наименование организации)  
свидетельство об аккредитации № 215-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ \_\_\_\_\_  
(подпись) Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

**Субботина**  
**Елена Алексеевна**  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы

02 10 09 0169420

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 234/14 (02105033)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1 : 2 000

**Субботина**  
**Елена Алексеевна**  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник Центрального ТБТИ \_\_\_\_\_  
(подпись) Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

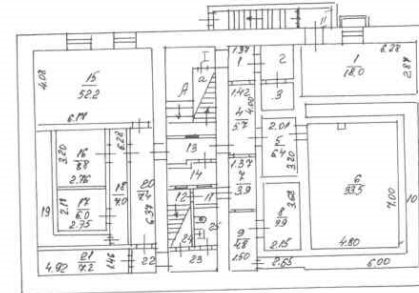
Скреплено 2 листов



Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального ЦБТИ г. Москвы

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: Ермолаевский пер.  
домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ Д.У. \_\_\_\_\_  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
на часть 2/2 этажа помещ. (квартира) 1/1  
квартал № 234/14 АО г. Москвы

ПОДВАЛ  
И ЭТАЖ

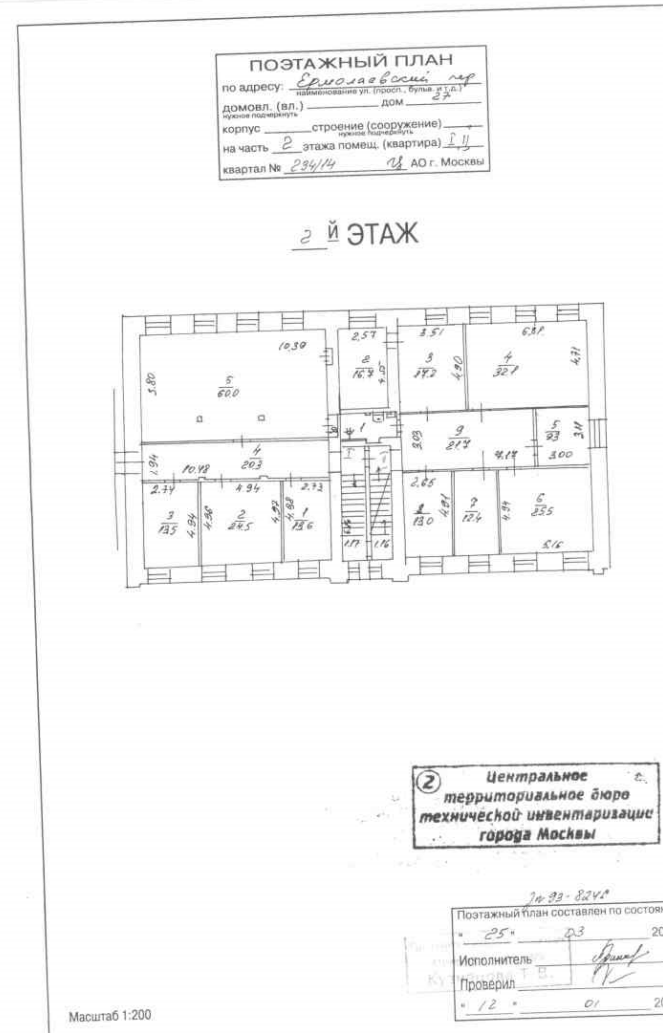
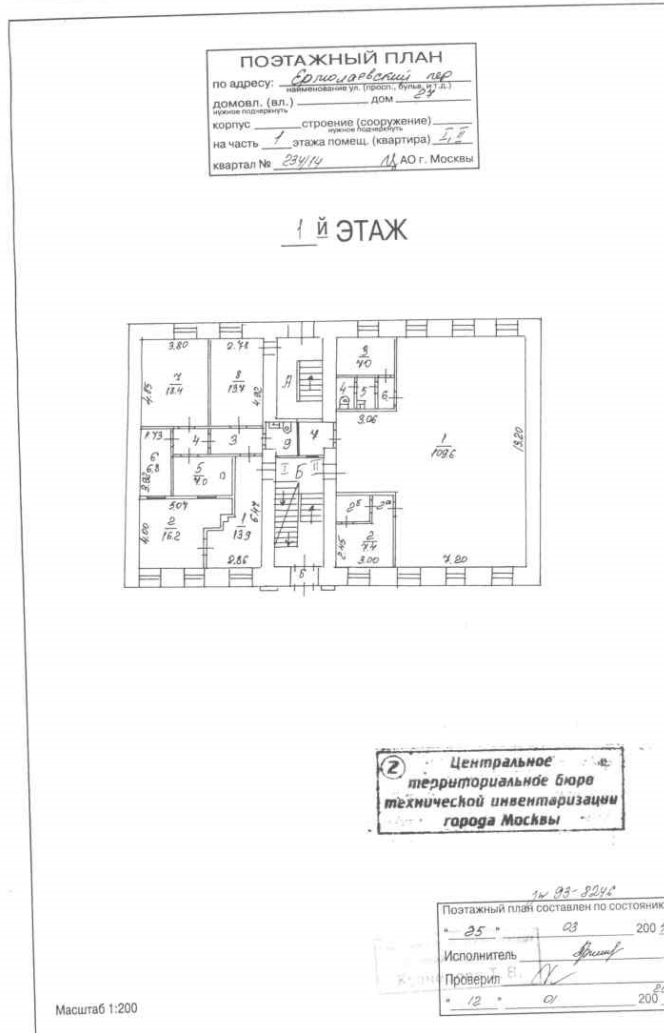


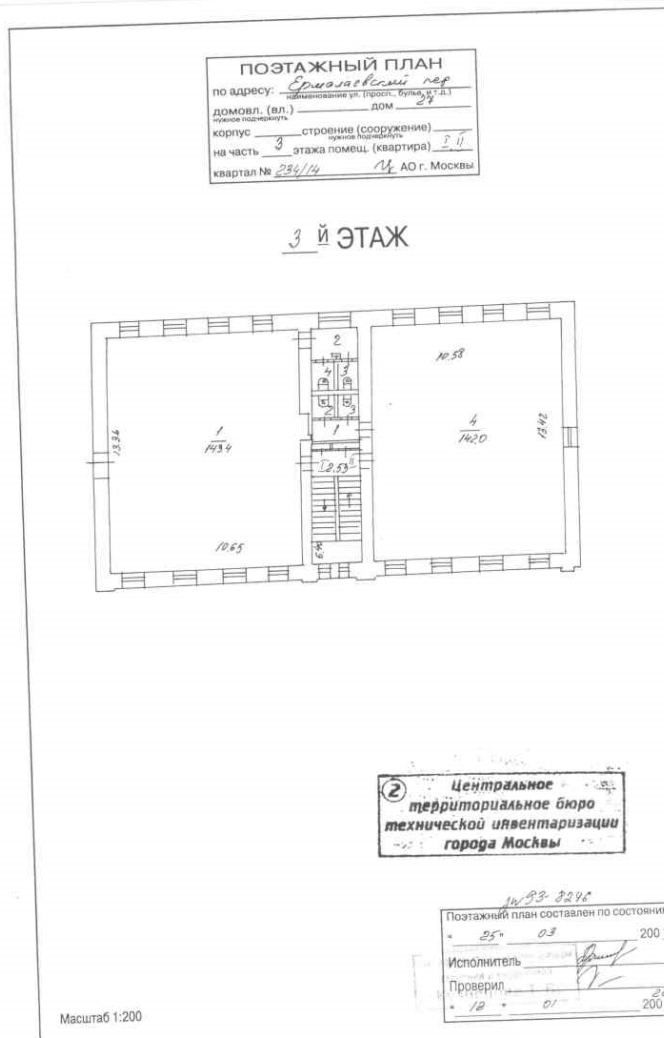
② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

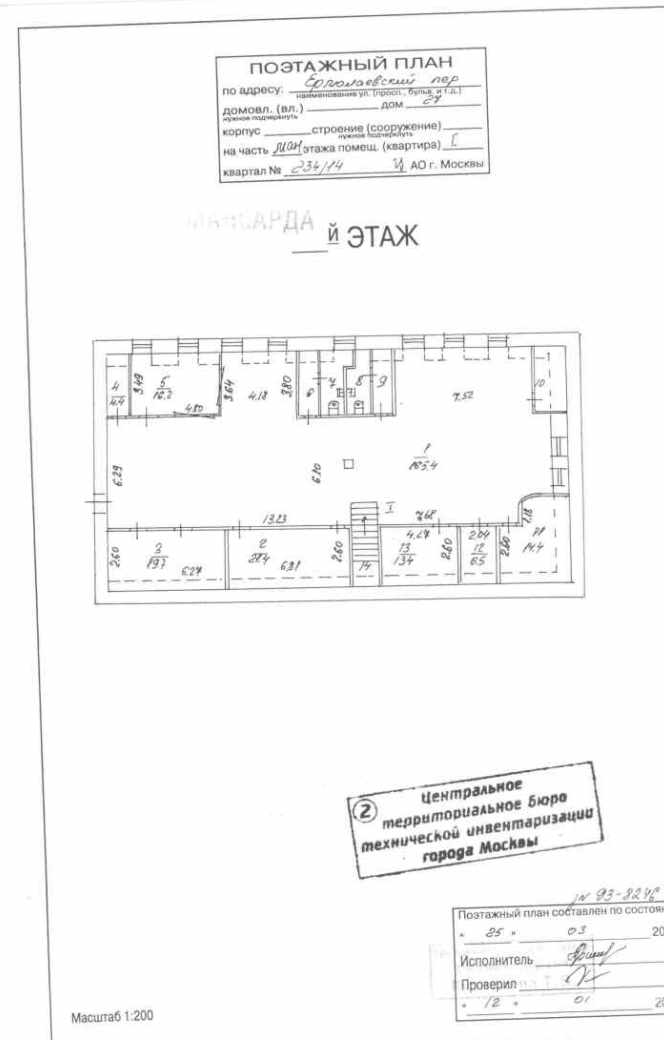
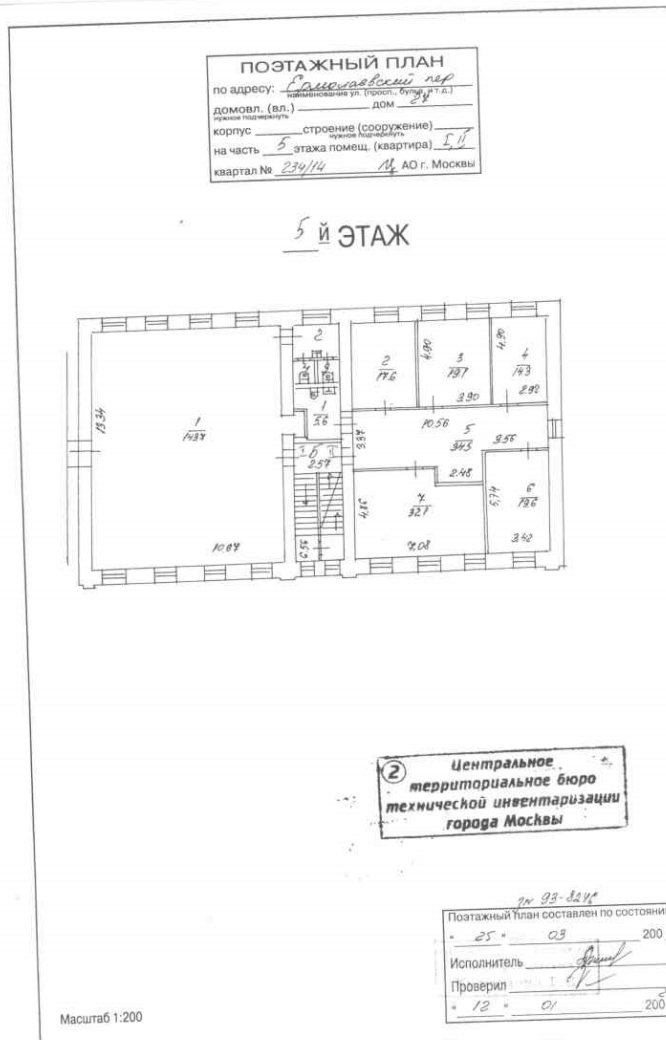
№ 93-8244  
Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 25 " 03 200 г.  
Исполнитель: [Signature]  
Проверил: [Signature]  
" 13 " 01 200 г.

Масштаб 1:200

инженер ЦБТИ  
Аморова О.О. [Signature]







Арендатор	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка по договору, руб. за кв.м	Сумма арендной платы за месяц, руб.	Наличие НДС (да/нет)	Дата и номер договора аренды	Дата начала действия договора	Дата окончания действия договора	Условия индексации арендной ставки	Эксплуатационные расходы в ставке аренды (включены/не включены)	Коммунальные расходы, входящие в состав арендной ставки
ИП Джапарова Дарья Анатольевна	155,2	7 732	100 000	да	ЕРМ/ДДА-2026 от 23.12.2025г.	01.01.2026	30.11.2026	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "ПБ №1"	86,0	41 860	300 000	да	ЕРМ/ПБ-110-2026 от 17.02.2026г.	01.03.2026	31.01.2027	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "Дымовское колбасное производство"	114,0	45 263	430 000	да	ЕРМ/ДК-111-2025 от 18.06.2025г.	01.07.2025	31.05.2026	не более, чем на значение действующей ключевой ставки ЦБ	включены	возмещают электричество
	132,4									
ООО "Проект-2018"	152,8	34 555	440 000	да	ЕРМ/П-211-2026 от 30.10.2025г.	01.11.2025	30.09.2026	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "Ябон"	151,1	38 518	485 000	да	ЕРМ/ЯБ-310-2026 от 26.03.2026г.	01.04.2026	28.02.2027	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "Проект-2018"	147,9	35 911	442 600	да	ЕРМ/П-311-2026 от 29.01.2026г.	01.02.2026	31.12.2026	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "Проект-2018"	151,7	34 806	440 000	да	ЕРМ/П-410-2026 от 30.10.2025г.	01.11.2025	30.09.2026	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "СтройБлокТехнология"	143,3	36 427	435 000	да	ЕРМ/СБТ-411-2026 от 26.11.2025г.	01.12.2025	31.10.2026	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "ТД "Вахавяж"	151,2	38 095	480 000	да	ЕРМ/ТДВ-510-2025 от 28.10.2025г.	01.11.2025	16.06.2026	без условий	включены	возмещают электричество
ООО "Проект-2018"	142,8	33 193	395 000	да	ЕРМ/П-511-2026 от 13.08.2025г.	01.09.2025	31.07.2026	без условий	включены	возмещают электричество
АО "Центр Инфраструктурных Инвестиций"	112,0	15 900	148 400	да	ЕРМ/ЦИИ-2026 от 29.07.2025г.	01.08.2025	30.06.2026	без условий	включены	не включены
ООО ЧОП "АРЧИ"	30,0	18 320	45 800	да	ЕРМ/АРЧИ-2026 от 24.02.2026г.	01.03.2026	31.01.2027	без условий	включены	не включены
Итого сдано в аренду, кв. м	1 538,0									
Итого вакантно, но можно сдать в аренду, кв. м	132,4									
Всего, кв. м	1 670,4									

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

