

Российская Федерация

Частнопрактикующий оценщик

Зябов Ярослав Владимирович

тел: 8-(918)-445 57 00

ОТЧЕТ №02/26

**об оценке нежилого помещения, общей площадью
76,5 кв.м (кадастровый номер 77:09:0004021:2321)**

объект оценки

**РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой,
проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1**

месторасположение объекта оценки

ЗАКАЗЧИК: **ООО «Центральная юридическая
консультация»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **Частнопрактикующий оценщик Зябов
Ярослав Владимирович**

Дата оценки: **18 февраля 2026 года**

Дата составления отчета: **24 апреля 2026 года**

Краснодар, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКАХ	5
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	7
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ	17
8.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9. ОБЗОР ГЕОГРАФИЧЕСКИХ, КЛИМАТИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ И РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НА ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	21
10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	48
10.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
10.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	52
10.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	54
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	61
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	63
13. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки: *нежилое помещение, общей площадью 76,5 кв.м (кадастровый номер 77:09:0004021:2321).*

Месторасположение объекта: *РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1.*

Данные о балансовой стоимости на последний период отчетности: *не предоставлены.*

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Частнопрактикующий оценщик Зябов Ярослав Владимирович в соответствии с договором оказания услуг на проведение оценки от 18 февраля 2026 года №02/26 произвел оценку нежилого помещения.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – результаты настоящего отчета предполагается использовать для совершения сделки купли-продажи в ходе арбитражного производства. Альтернативных вариантов использования результатов оценки не предусмотрено.

Настоящая оценка основана на применении одного подхода – сравнительного. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки представляет собой значение результатов по сравнительному подходу. Обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов представлено в Разделе 10, п.п.10.2, 10.3 настоящего отчета.

Таблица 1

Показатель	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Итого, руб.
Вес подхода	0	0	1,0	
Объект оценки	Не применялся	Не применялся	34 965 626	34 965 626

Основываясь на собственном опыте и профессиональной квалификации, Оценщик пришел к заключению о том, что итоговая рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки, составляет:

34 965 626 (тридцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости - Отчет достоверен лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Основание для проведения оценки	Договор № 02/26 от 18 февраля 2026 года.
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение, общей площадью 76,5 кв.м (кадастровый номер 77:09:0004021:2321), расположенное по адресу: РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1.
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Центральная юридическая консультация» (ИНН: 7706018161, ОГРН: 1027700175887) ¹ .
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка производится для совершения сделки купли-продажи в ходе арбитражного производства. Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчете об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны.
Соблюдение требований законодательства РФ	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	18 февраля 2026 года.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	18 февраля 2026 года.
Период (срок) проведения работ по оценке	18.02. – 24.04.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11788975 от 31.01.2026 г.; 2) Кадастровый паспорт помещения №77/501/13-541440 от 01.11.2013 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в электронном виде.

¹ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11788975 от 31.01.2026 г.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКАХ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Центральная юридическая консультация», в лице арбитражного управляющего Волика Юрия Геннадьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26.12.2025 г. по делу № А40-9566/25-136-70.
ОГРН, регистрации юридического лица	1027700175887, 02 сентября 2002 года.
Место нахождения и основные реквизиты Заказчика	117049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 18 к. 1. ИНН 7706018161.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

Организационно-правовая форма	Частнопрактикующий оценщик.
Полное наименование	Частнопрактикующий оценщик Зябов Ярослав Владимирович.
Место нахождения и основные реквизиты Исполнителя	350053, г. Краснодар, ул. Берлинская, д. 9, кв. 20. ИНН 230108643361. АО «ТИНЬКОФФ БАНК». БИК 044525974. Р/сч. № 42301810700050542792. Кор./сч. № 30101810145250000974.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5

Зябов Ярослав Владимирович	- Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 963608 выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова 28.04.2008; - Удостоверение о повышении квалификации выдано ЧОУ ВО «Южный институт менеджмента» от 30.04.2014; - Член саморегулируемой организации оценщиков (СРО) - Ассоциация «Русское общество оценщиков», 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, оф. 5, № в ЕГРСРОО 0003 от 09.07.2007 г. Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный №005079, дата включения в реестр 22.10.2008 г.); - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040076-1 от 27.06.2024 г. серия 024920-КА1, выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 27.06.2024 г. №356 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия до 27.06.2027 года; - Страховой полис № 25090В4000529 САО «ВСК» от 07.08.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. Срок действия полиса: по 31.08.2026 г. Стаж работы – с 2005 года. Тел. 8(918)445-57-00. Почтовый адрес: 350053, г. Краснодар, ул. Берлинская, д. 9, кв. 20. Адрес электронной почты: zyabov@mail.ru.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Зябов Ярослав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Зябов Ярослав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Зябов Ярослав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались.

4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались из предположения, что выводы, собранные Оценщиком, с наибольшей степенью использования знаний и умений, являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества;
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценочной компании не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить, в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать, в общем или в частностях информацию, какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком;
- Отчет составлен в соответствии с действующим российским законодательством и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

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

1. Настоящий отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме, и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, а также за выводы, сделанные на основе представленных Заказчиком или (и) его представителями документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик исходит из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя

из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

3. Любые чертежи, рисунки и фотографии, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, рисунки и фотографии в случае любого другого их использования. Оценщик не проводил замеры местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5. Отчет об оценке составляется исключительно для целей Заказчика, указанных в договоре (задании на оценку) и не может воспроизводиться, распространяться или использоваться в иных целях в целом либо частично без письменного соглашения между Заказчиком и Оценщиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательными и нормативными правовыми актами.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда до оплаты работ по оценке в полном объеме.

7. Мнение Оценщика относительно размера определенной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических, экологических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

8. Заключение об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно размера определенной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете об оценке.

9. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.).

10. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

11. При определении стоимости объектов оценки выводы делались на основании того допущения, что владельцы управляют объектами оценки, исходя из своих наилучших интересов.

12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации, и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).

14. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СРО, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

15. При использовании рыночных данных Оценщик исходит из предложения, что публикуемые Собственниками цены, отражают денежную величину, при получении которой Собственник готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы Собственника, связанные с осуществлением сделки, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов.

16. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценке) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, согласно статье 11 Закона об оценке является отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и соответственно включения указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость относятся не к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости, а к отношениям, связанным со сделками с объектами. Кроме того, данные о включении или невключении налога на добавленную стоимость при продаже объекта, определенного в качестве объекта - аналога оцениваемому объекту при использовании оценщиком сравнительного подхода к оценке в соответствии с Федеральными стандартами оценки, не всегда являются общедоступными и не отражаются в учете сделок с объектами. Таким образом, величина рыночной стоимости объекта не

должна зависеть от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Если Собственник является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

17. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указано в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и в виде скриншотов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

18. 21.02.2022 г. президент РФ подписал указ о признании ДНР и ЛНР. 24.02.2022 г. начата военная операция по демилитаризации Украины. ЕС и США ввели пакет санкций против РФ. Стоимость, определенная в настоящем отчете, актуальна только на дату проведения оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Общеизвестная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние военных действий, текущих и будущих санкций, правительственных контрмер на ценообразование рынка объекта оценки.

Специальные допущения:

19. Специальные допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации, в рамках настоящего отчета не учитываются.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ. Перечень стандартов и закон использовавшихся при оценке рыночной стоимости, представлен ниже:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности — СПОД РОО 01-01-2022.

Применение стандартов и правил СПОД РОО 01-01-2022 обусловлено тем, что Оценщик является членом данного профессионального объединения.

7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат

оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

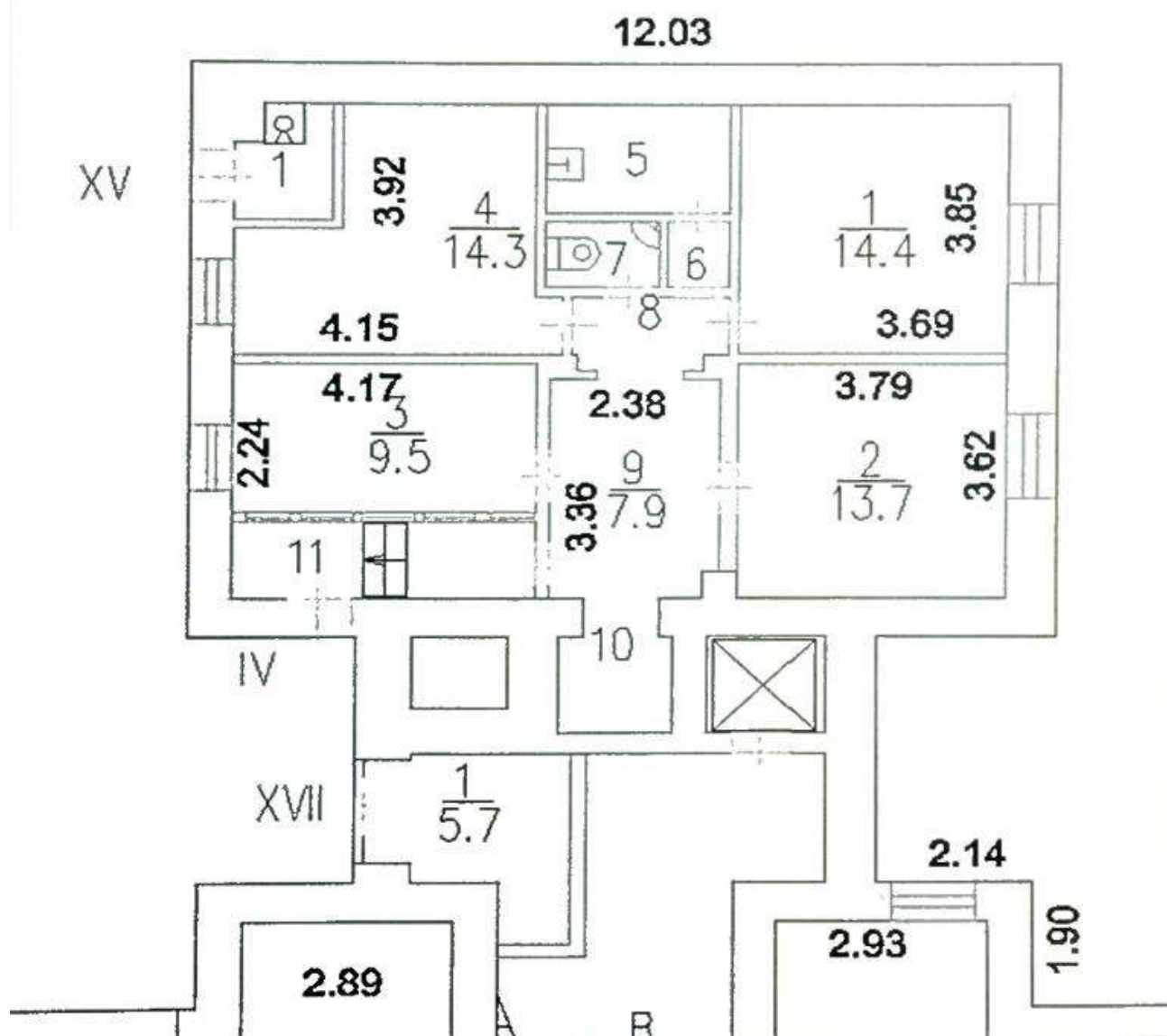
Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 76,5 кв.м (кадастровый номер 77:09:0004021:2321).

Таблица 6

Наименование параметров	Описание
Идентификация объекта оценки	
Полный адрес объекта недвижимости	РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1
Первичный объект недвижимости (здание)	Многоэтажный жилой дом
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 76,5 кв.м (кадастровый номер 77:09:0004021:2321).
Базовые сведения о первичном объекте недвижимости²	
Первичный объект недвижимости (тип здания)	Многоэтажный жилой дом
Кадастровый номер	77:09:0004021:1024
Общая площадь, кв.м	6955,8
Год постройки здания	1940
Количество надземных этажей	8
Количество подземных этажей	1
Техническое состояние	Удовлетворительное
Парковка	Придомовая
Описание конструктивных элементов здания	
Наружные стены	Кирпич
Перекрытия	Железобетонное
Полы	Бетонные
Окна	Металлопластиковые
Двери	Простые
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Электричество	Есть
Отопление	Есть
Вентиляция	Есть
Система пожаротушения	Есть
Система видеонаблюдения	Есть
Описание вторичного объекта недвижимости (помещений)	
Кадастровый номер	77:09:0004021:2321
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Нежилые помещения свободного назначения
Общая площадь, кв.м	76,5 кв.м
Этаж	1
Высота потолков, м	н/д
Общий или отдельный вход	Отдельный вход
Состояние отделки	«Стандарт»
Физическое состояние помещения	Хорошее.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в **Приложении 1** настоящего отчета.

² https://rosreestor.gov.ru/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F / Кадастровый паспорт помещения №77/501/13-541440 от 01.11.2013 г.



8.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ

Оцениваемый объект расположен по адресу: РФ, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1.

Москва³ – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Мегалополис; крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 274 285 человек (2025), что делает Москву 22-й среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади и населению. По данным ООН, является лучшим городом мира по качеству жизни и развитию инфраструктуры.

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

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

- Административных округов – 12;
- Районов – 125;
- Поселений – 21.

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

Москва – крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой,

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортным осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Москва является одним из важнейших образовательных центров России. С момента образования первого высшего учебного заведения страны — Славяно-греко-латинской академии — в городе сосредоточилось значительное число объектов просвещения. В 1755 году по инициативе Шувалова и Ломоносова был основан Московский университет — старейший и самый известный в России.

По данным на конец 2009 года в Москве насчитывалось 264 высших учебных заведения, из них 109 государственных или муниципальных и 155 негосударственных. Численность студентов составляла 1281,1 тысяч человек. 11 московских ВУЗов имеют статус Национальных исследовательских университетов.

В Москве насчитывается порядка четырёхсот библиотек, среди которых старейшая публичная библиотека России — Научная библиотека МГУ, и крупнейшее книгохранилище в стране — Российская государственная (Ленинская) библиотека.

В Москве действует много спортивных сооружений. Среди них более 200 бассейнов, около 40 дворцов спорта, свыше 30 стадионов, рассчитанных более чем на 1500 мест, более 20 крытых ледовых арен, 2700 спортзалов, около 150 детско-юношеских спортивных школ

Ленинградский проспект⁴ - является самой широкой улицей в Москве (до 120 м).

Проспект начинается как продолжение 1-й Тверской-Ямской улицы, около Белорусского вокзала. Далее проспект идет на северо-запад и заканчивается после пересечения с улицами Алабяна и Балтийской, у высотного здания института «Гидропроект», где эта магистраль разделяется на Ленинградское шоссе и Волоколамское шоссе.

После развилки с Волоколамским шоссе, в том числе за пределами МКАД, продолжением Ленинградского проспекта является Ленинградское шоссе, проходящее рядом с аэропортом «Шереметьево» — крупнейшим аэропортом в Москве. На Ленинградском проспекте стоит стадион «Динамо».

Проспект в основном прямолинейный, простирается в северо-западном направлении, около станции метро «Аэропорт» у проспекта есть единственный поворот на запад (в этом месте находится Московский автомобильно-дорожный институт, а также главный корпус Финансового университета при Правительстве РФ и один из корпусов НИУ ВШЭ).

⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинградский_проспект

Далее по тексту приводится ситуационный план расположения объекта оценки.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

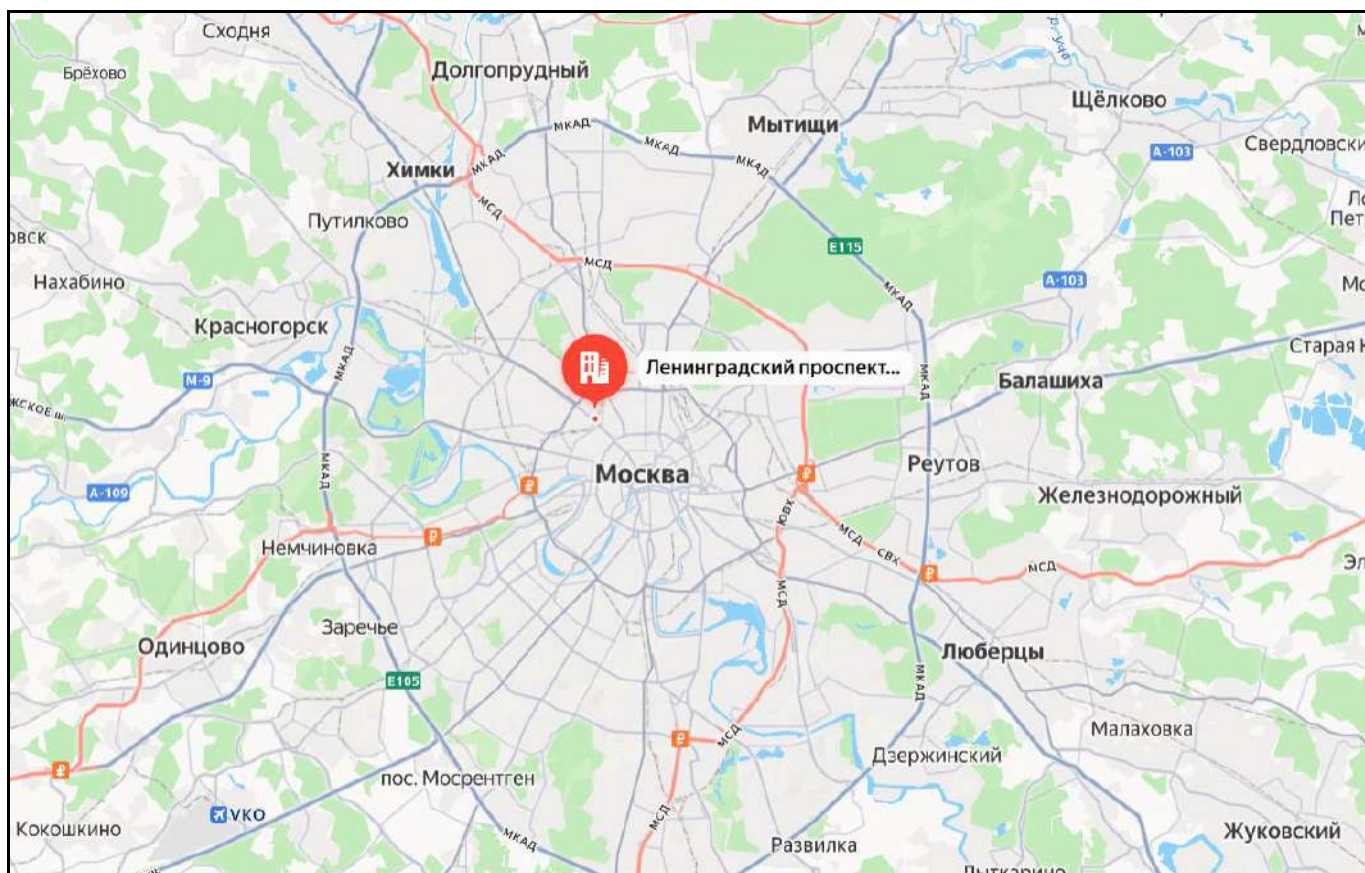


Рисунок 1. Расположение объекта оценки в масштабе г. Москвы

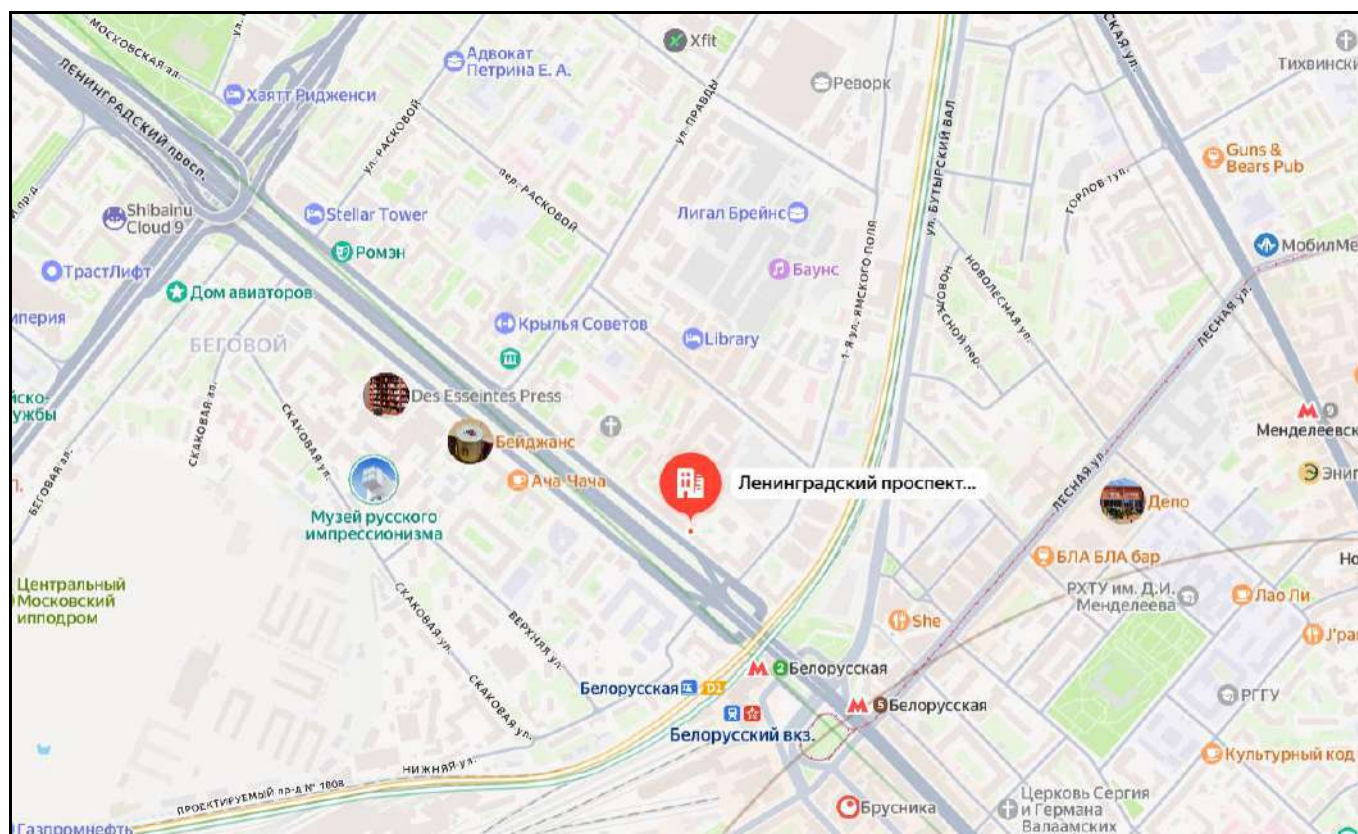


Рисунок 1. Расположение объекта оценки в масштабе квартала

**8.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11788975 от 31.01.2026 г.;

2) Кадастровый паспорт помещения №77/501/13-541440 от 01.11.2013 г.

9. ОБЗОР ГЕОГРАФИЧЕСКИХ, КЛИМАТИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ И РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НА ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Анализ социально-экономического развития страны за 2025 год⁵

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесечном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно). В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,6	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	6,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772 ³	-	-	98 193	99 707	96 276	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

³ В январе-ноябре 2025 г.

⁴ Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

⁵ Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	3,5	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-5,1	-8,7	-8,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,2	-0,3	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-8,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	5,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Выводы и перспективы российской экономики⁶

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала

⁶ <https://statrelt.ru/downloads/2025-12.pdf>

критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о благополучии и стабильности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и потоков энергетических и сырьевых ресурсов, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки, Украина. При этом, конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным госпереворотом 2014 года, неуклонно движется к положительному для России исходу.

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

стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок в 2025 году стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-16,5%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Сокращение объемов ипотечного кредитования привело к снижению спроса в сегменте жилья эконом-класса и росту доли премиум-класса, где рост цен сохранился, учитывая рост цен стройматериалов, комплектующих, ГСМ и энергии. Рост себестоимости строительства и снижение продаж повлекло за собой банкротство неэффективных застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно,

восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность во всех отраслях и на рынке недвижимости. Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.12.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2031 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)⁷

Консенсус-прогноз Института «Центр развития»

Консенсус-прогноз на 2025–2031 гг. (опрос 6–18 ноября 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	0,9	1,0	1,7	1,8	1,9	2,0	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,5	2,1	1,6	1,6	1,8	1,9	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	5,1	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	16,07	11,09	8,95	8,50	7,96	7,91	7,56
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	87,2	96,8	101,7	103,6	107,3	109,4	111,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	59,1	56,2	57,6	60,1	60,2	61,5	65,3

⁷ <https://dcenter.hse.ru/>

Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития города Москвы на 2025 год и плановый период 2026 и 2027 годов⁸

Таблица 7

№ п/п	Показатель	Единица измерения	2022	2023	2024	2025	2026	2027
			Отчет ¹	Оценка	Оценка	Прогноз	Прогноз	Прогноз
1.		млрд рублей	28 507	31 844	36 550	39 649	42 585	45 691
2.	Валовой региональный продукт ²	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,6	104,0	104,0	102,7	103,0	103,0
3.	Индекс потребительских цен, в среднем за год	%	112,9	105,8	109,1	107,1	104,0	104,0
4.	Индекс потребительских цен, декабрь текущего года к декабрю предыдущего года	%	111,7	107,6	109,0	105,5	104,0	104,0
5.	Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства»	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	117,6	121,1	114,0	110,0	107,5	107,5
6.	Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	млрд руб.	6 047	6 757	8 240	9 081	9 932	10 828
7.		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	104,4	103,8	106,0	104,0	104,5	104,8
8.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работающего	рублей	125 638	138 882	161 103	180 435	198 479	214 349
9.		% к предыдущему году	111,4	110,5	116,0	112,0	110,0	108,0
10.	Среднемесячный доход от трудовой деятельности	рублей	90 870	99 029	112 000	120 400	130 032	140 435
11.		% к предыдущему году	110,6	109,0	113,1	107,5	108,0	108,0
12.	Реальная начисленная заработная плата	% к предыдущему году	98,7	104,4	106,3	104,6	105,8	103,8
13.	Прожиточный минимум в расчете на душу населения в том числе:	рублей	20 585	21 718	22 662	23 908	24 864	25 859
14.	трудоспособное	рублей	23 508	24 801	25 879	27 302	28 394	29 530
15.	пенсионеры	рублей	15 410	16 257	16 964	17 897	18 613	19 358
16.	дети	рублей	17 791	18 770	19 586	20 663	21 490	22 350
17.	Оборот розничной торговли	млрд руб.	5 948	6 617	7 486	8 190	8 779	9 410
18.		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	87,1	107,5	105,2	102,5	103,0	103,0
19.	Объем платных услуг населению	млрд руб.	2 734	3 443	4 186	4 848	5 269	5 723
20.		% к предыдущему году в сопоставимых ценах	108,8	115,1	107,0	105,0	104,0	104,0

¹ Данные за отчетные периоды - Росстат

² Данные за 2023 год - оценка ДЭПиР

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Инвестиции в недвижимость — один из более выгодных и безопасных способов сохранить и преумножить имеющийся капитал. Несмотря на существующие риски инвестиций и появление новых способов приумножения капитала, покупка недвижимости все так же пользуется спросом среди желающих выгодно вложить капитал.

Инвестирование в недвижимость по сравнению с другими формами вложения денег обладают рядом бесспорных преимуществ:

- инвестирование в недвижимость приносит доход инвестору в результате роста цен на недвижимость;
- риски, связанные с инвестициями в недвижимость, как правило, ниже рисков, связанных с инвестициями в акции или инвестициями на международном валютном рынке и, тем более,

⁸ [https://www.mos.ru/upload/documents/files/f38a615a73cae9475522846a76b827c3/Prilojenie1Prognoz\(makro\)2025-2027.pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/files/f38a615a73cae9475522846a76b827c3/Prilojenie1Prognoz(makro)2025-2027.pdf)

инвестированием в производные инструменты, такие как фьючерсы. Даже если недвижимость падает в цене, остается возможность сдачи ее в аренду, что позволяет переждать тяжелые для экономики времена, получая доход от аренды, как правило, превышающий доходность по банковским депозитам;

- в отличие от инвестиций в акции, вложение денег в объект недвижимости дает инвестору возможность своими личными усилиями улучшить объект: провести его предпродажную подготовку, реконструкцию, ремонт или изменение статуса (например, перевод квартиры на первом этаже жилого дома из жилого фонда в нежилой, увеличить электрическую мощность и т.п.);

- недвижимость, в которую инвестор вложил денежные средства с долгосрочными или среднесрочными целями, может достаточно легко быть заложена в банке для получения кредита в размере от 50 до 80 процентов от рыночной стоимости объекта. Это позволяет продолжать получать доход от недвижимости в виде арендной платы или продолжать пользоваться помещением, но при этом получить доступ к денежным средствам, необходимым для дальнейшего инвестирования или для других целей.

- при инвестировании в строящуюся недвижимость на условиях долевого участия в строительстве инвестор может извлекать дополнительный доход от вложения денег на начальной стадии строительства, поскольку по сравнению с ценами на вторичном рынке недвижимости цены на строящиеся объекты, особенно в начальной стадии строительства, могут быть на 20-30 и более процентов ниже. При этом, безусловно, появляются дополнительные риски, связанные со строительством и возможным банкротством застройщика или невыполнения им договорных условий по срокам и качеству строительства, но эти риски можно существенно уменьшить путем выбора надежного застройщика, давно работающего на рынке и имеющего партнеров с хорошей деловой репутацией (надежные банки, квалифицированного генподрядчика и т.п.);

- при инвестициях в строительство, которое инвестор полностью контролирует сам, инвестор может получить готовый объект по его себестоимости, особенно если инвестор сам способен играть роль застройщика и генерального подрядчика;

- рынок недвижимости замедленно реагирует на изменение экономической ситуации. Например, как правило, обвал цен на рынке акций не сопровождается немедленным падением цен на недвижимость. У инвесторов в недвижимость есть некоторое время (обычно от 3 до 6 месяцев) для того чтобы продать инвестиционную недвижимость при возникновении экономических проблем в стране или в мире в целом.

Инвестиции в объекты недвижимости принято делить на краткосрочные и долгосрочные. Инвестиции первого типа в России были распространены накануне кризиса 2008 года из-за очень быстрого роста цен на разные виды недвижимости. Но после глобального финансового кризиса стали преобладать инвестиции второго типа.

Рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются большей степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором, чем, например, инвестиции в акции;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;
- при быстром обесценивании денежных средств, недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях и ограниченности более доходных направлений инвестирования, вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Классификация объектов недвижимости. В настоящее время вопрос о классификации недвижимости является одним из наиболее несистематизированных, категории и отличительные признаки объектов по категориям по-разному трактуются игроками рынка недвижимости. Риелторы, девелоперы и консультанты часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям. Отдельные варианты получают широкое распространение, их активно используют (см. классификации офисной и складской недвижимости компаний Knight Frank, Swiss Realty Group).

Необходимость классификации офисных, складских, торговых, жилых и иных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. На первоначальном этапе ведущие игроки опирались на зарубежный опыт и пытались найти применение классификации ULI (Urban Land Institute) для офисных помещений или, например, классификации торговых центров ICSC (International Council of Shopping Centers).

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки стоимости различных категорий недвижимости. Существующие классификации недвижимости основаны на разделении объектов по различным признакам:

- по происхождению:
 - естественные (природные) объекты: земельные участки, участки недр и водные объекты, леса;
 - искусственные объекты (постройки);
- искусственные объекты (постройки), в свою очередь, различаются по назначению:
 - жилая недвижимость (дома, квартиры, комнаты);
 - коммерческая недвижимость (офисы, магазины, гостиницы, склады, промышленные комплексы);

- общественная недвижимость (больницы, поликлиники, школы, вокзалы и т.д.);

- по степени готовности:

- объекты, введенные в эксплуатацию;

- объекты, требующие завершения строительства;

- объекты, требующие реконструкции;

- по целям владения:

- для ведения бизнеса, для проживания владельца;

- в качестве инвестиций с целью получения дохода;

- избыточная недвижимость;

- по степени специализации:

- специализированная недвижимость;

- неспециализированная недвижимость.

Таким образом, весь рынок недвижимости можно разделить на несколько категорий (данная классификация носит условный характер и не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы):

- свободные от застройки земельные участки (различающиеся в соответствии с действующим земельным законодательством РФ на 7 категорий);

- объекты жилого назначения;

- объекты нежилого (коммерческого) назначения:

- объекты офисного назначения;

- объекты складского и индустриального (или промышленного) назначения;

- объекты торгового назначения;

- объекты рекреационного назначения.

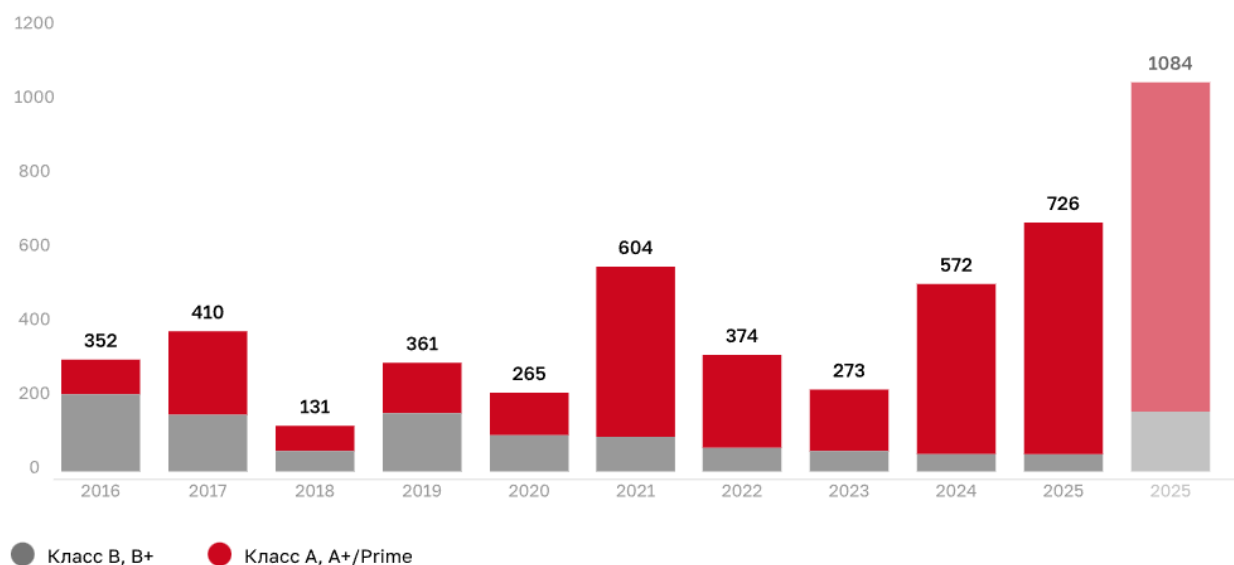
Объект оценки относится к нежилой недвижимости офисного назначения.

**АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.
АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С
ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Офисный рынок Москвы — итоги 2025 года⁹

Динамика ввода объектов офисной недвижимости, тыс. кв. м

****_GLA (арендная площадь)**



Совокупный объем предложения достиг 21,02 млн кв. м, при фактическом вводе 726 тыс. кв. м новых офисов, более 90% из которых пришлись на классы А и А+/Prime. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды выросли на 20–39% и составили 40 930 руб. за кв. м в классе А и 67 963 руб. за кв. м в сегменте А+/Prime. Уровень вакансии скорректировался до 5,5% в классах А и А+/Prime и 5% в В/В+, оставаясь на исторически низких значениях. В перспективе 2026–2029 годов заявлен ввод порядка 2,75 млн кв. м офисных площадей, при этом более 70% будущего предложения планируется к реализации в формате продажи, а свыше половины площадей уже поглощены до ввода в эксплуатацию.

Предложение

В 2025 году введено 726 тыс. кв. м новых качественных офисных площадей, из которых более 90% представлены объектами класса А/А+ (Prime). Общий объем предложения офисного рынка Москвы составляет 21,02 млн кв. м.

В число введенных в эксплуатацию офисных объектов входят такие крупные бизнес-центры, как iCity (башни Time Tower и Space Tower) (GBA 230 тыс. кв. м), Технопарк ЗИЛ Здание А (GBA 60 тыс. кв. м), национальный космический центр, Slava (HQ Центробанка), Сколково Парк (корпуса 3-6) и другие.

⁹ <https://cre.ru/analytics/100999>

В свою очередь, наблюдается устойчивая тенденция к переносу сроков завершения строительства бизнес-центров на протяжении последних нескольких лет.

Более 600 тыс. кв. м в сегменте офисной недвижимости, также запланированных ко вводу в 2025 году, перенесены на 2026 год. Это означает, что анонсированный девелоперами рекордный ввод в объеме 1,34 млн кв. м, в истекшем году не состоялся.

Смещение сроков ввода объектов обусловлено рядом факторов, среди которых: удорожание себестоимости строительства, недостаточная реализация площадей, снижение спроса, зафиксированное во второй половине 2025 года. Не смотря на снижение ключевой ставки, начавшейся во второй половине года, ее уровень остаётся высоким, а темпы ее снижения сдержанные.

Девелоперы закладывают более сжатые сроки строительства для своих объектов, что в результате влечет смещение изначально заложенных сроков ввода.

Ввод 2025 года

Из общего заявленного на 2025 год объема новых офисных площадей 38% пришлось на четыре масштабных проекта — штаб-квартиры крупнейших компаний. Однако, по итогам года завершены были только два из них: Национальный космический центр (Роскосмос) и комплекс Центрального банка России. Здания штаб-квартир Яндекс и Сбербанк в очередной раз перенесены.

Доля этих двух реализованных проектов в общем фактическом объеме ввода за отчётный период оказалась весомой — 40%.

Рынок офисной недвижимости демонстрирует четкий вектор развития: основной ввод новых площадей зафиксирован в высоких ценовых сегментах А и Prime. Ведущей причиной этому является устойчивый спрос на качественные офисы. На этом фоне основная стратегия девелоперов сфокусирована на проектах с высокой добавленной стоимостью.

Крупные БЦ со вводом в 2025 году

Наименование БЦ	Девелопер/Застройщик	Класс	Площадь тыс. кв. м (GLA)	Тип реализации
iCity	MR Group	A	136 000	продажа
Сколково парк к. 3-6	Millhouse	A	57 312	аренда
Медиацентр НТВ	HTB/SVARGO group	A	50 000	BTS
Технопарк ЗИЛ (А)	ИТЭЛМА Девелопмент	A	31 000	аренда
Lakes	FORMA	A	20 000	продажа
Upside Kuntsevo	Upside Development	A	26 748	продажа
STONE Курская	STONE	A	12 612	продажа

Ставки аренды

Рынок по-прежнему сталкивается с ограниченным предложением качественных площадей для аренды, особенно в части предложения крупных блоков в хороших локациях.

Компании, желающие арендовать современные помещения в хороших локациях, вынуждены конкурировать за ограниченное число лотов.

На этом фоне в 2025 году наблюдался существенный рост арендных ставок, особенно в сегментах класса А, А+/Prime. По сравнению с предыдущим годом, увеличение в среднем составило от 20% до 39%.

Средневзвешенная годовая запрашиваемая ставка аренды для этих классов достигла 40 930 руб. за кв.м, а для объектов класса А+/Prime — 67 963 руб. за кв. м.

В то же время, динамика роста арендных ставок в классах В/В+ замедлилась, составив в 2025 году 14%.

Спрос

Пиковый рост спроса на офисную недвижимость в Москве, наблюдавшийся в 2023–2024 годах, в 2025 году начал снижаться.

Причинами такой динамики во втором полугодии 2025 году являются ужесточение общей экономической конъюнктуры и кредитно-денежной политики, которые оказали влияние на многие бизнесы, включая госкомпании.

Это выразилось в значительном сокращении числа заключенных сделок, наиболее выраженном в сегменте аренды. Их количество сократилось ввиду ограниченного качественного и доступного предложения. Многие компании переключаются на продажу или откладывают решения на фоне непростой финансово-экономической ситуации. Многие столкнулись с необходимостью оптимизации операционных затрат.

Падение объясняется рекордно низкой вакантностью, высокими арендными ставками и ограниченным предложением качественных площадей. Сократилось и участие государственных корпораций.

Ключевые факторы спроса:

Рынок смещается в сторону продаж. Высокие арендные ставки, нехватка арендного предложения и желание девелоперов быстрее возвращать инвестиции привели к росту предложения офисов на продажу.

Инвесторы активны. Несмотря на общее снижение объёма сделок, спрос со стороны частных инвесторов и фондов остаётся высоким.

Аренда становится точечной. Компании оптимизируют арендуемые площади, чаще выбирают гибкие форматы или покупают помещения для собственных нужд.

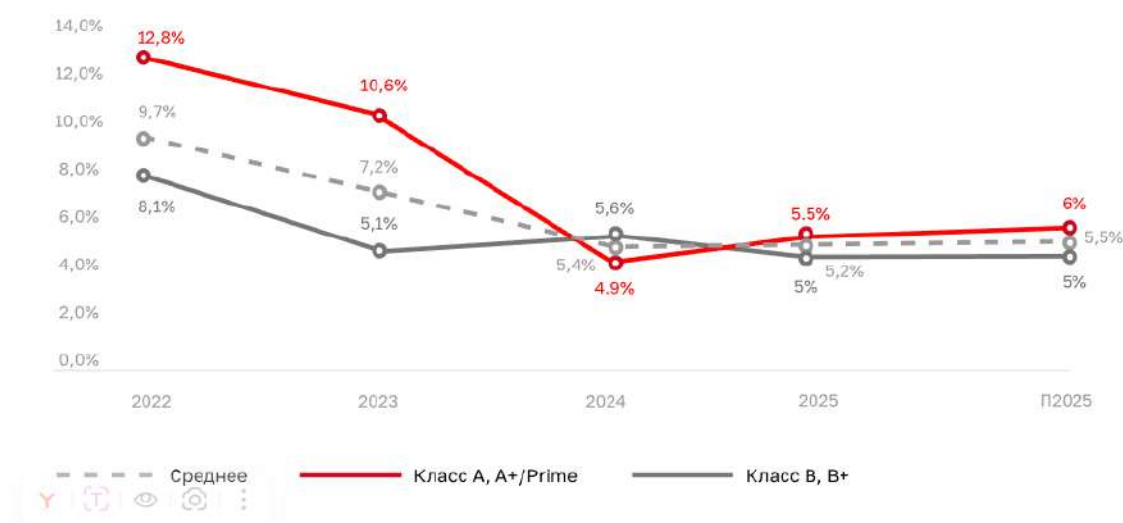
Ввод новых площадей пока не уравнивает спрос, в предложении преобладают лоты мелкой нарезки, удалённые локации.

Уровень вакансии

В последние годы наметилась явная тенденция к переносу сроков ввода БЦ, что отражается на сохранении дисбаланса между спросом и предложением. Объемы, которые вышли на рынок, представлены преимущественно классом А и Prime, что способствовало небольшому росту вакансии в данном сегменте.

Этим объясняется небольшая корректировка уровня вакансии в сравнении с 2024 годом: в классе А, А+/Prime с 4,9% до 5,5%, в В/В+ с 5,6% до 5%.

Уровень вакантности в офисах Москвы



Предложение 2026–2029 гг.

Перспективное предложение в горизонте 2026–2029 годов в основном представлено комплексами премиального уровня. Из общего заявленного ввода только 10% бизнес-центров заявлено в классе В/В+.

Как уже отмечалось ранее, данный факт обусловлен стабильным спросом на высококласные офисы и высокой добавленной стоимостью. Смещение предложения в сторону премиального сегмента — это осознанная стратегия девелоперов в ответ на текущие рыночные реалии и спрос крупных пользователей.

Экспонируемое предложение офисной недвижимости в строящихся объектах Москвы на 2026–2029 годы характеризуется значительными объёмами (2,75 млн кв.м), доминированием продажи над арендой и высоким уровнем предварительного освоения.

В структуре офисного предложения строящихся объектов наибольшее количество лотов составляют помещения до 300 кв. м. Мелкая нарезка максимально расширяет клиентскую аудиторию.

Доминирование продажи над арендой: В 2026 году более 70% новых площадей планируется вывести на рынок именно для продажи.

Высокий уровень поглощения до ввода в эксплуатацию: более половины площадей с плановым вводом в 2026–2029 гг., запланированных к вводу до конца 2026 года, уже проданы, сданы или реализуются в формате BTS (56%). Это подтверждает устойчивый спрос со стороны конечных пользователей, так и инвесторов разных категорий.

Ограниченное «свободное» предложение: только 44% площадей в период 2026–2029 гг. остаются доступными для новых арендаторов и покупателей.

Продажа и аренда в строящихся объектах

За последние 1,5 года прирост предложения офисной недвижимости на продажу достиг 65%.

На фоне дефицита площадей в центре, спрос смещается в децентрализованные районы. Новые объекты в этих локациях также соответствуют высоким стандартам класса А, имеют развитую инфраструктуру и удобное транспортное сообщение.

В рамках программы МПТ/КРТ возводится около 40% всего объема офисных объектов. В таких проектах задействованы девелоперы, пришедшие преимущественно из жилого сектора. Их участие объясняется городскими льготами и удобной для них финансовой моделью проекта.

Для девелоперов жилого сектора приоритетом является продажа объекта целиком «в одни руки», чтобы обеспечить быстрой возврат капитала. Зачастую период экспонирования под моно-пользователя удлинняется, и девелоперы выводят объекты в «нарезку».

Этим объясняется возросший на рынке объем предложения небольших лотов в продажу.

Лоты мелкой нарезки, выводимые на рынок «под спрос» среднего и малого бизнеса, частных инвесторов, более дорогие, однако, именно они формируют средний уровень цен сегодня.

Средняя стоимость квадратного метра на рынке офисной недвижимости в 2025 году составила 595 000 руб.

В условиях увеличения себестоимости строительства, прогнозируется, что в 2026 году продолжится тенденция к росту цен на офисную недвижимость. Этот рост будет обусловлен сохраняющимся, а также потенциальным спросом на офисные помещения, однако ожидается, что его динамика будет менее интенсивной.

Низкая вакантность в топовых локациях и растущие ставки в классе А, А+/Prime делают привлекательными для инвестиций премиальные объекты, несмотря на высокие цены.

Рынок гибких офисов

По итогу года объем предложения гибких офисов достиг 404 тыс. кв.м, что составляет порядка 2% от общего объема рынка офисной недвижимости.

Спрос на сервисные офисы стимулируется низкой вакансией на рынке классических офисов, отсутствием затрат на ремонт и оснащение, а также удобным форматом обслуживания «все включено».

Основной объем сделок в отчетном периоде обеспечили компании из сферы торговли, строительной отрасли, IT-компаний.

Средняя арендная ставка за рабочее место резко выросла за 2025 год и составляла около 53 тыс. руб./мес., что на 32% выше, чем годом ранее.

Внутри ТТК и в премиальных локациях ставки достигали 64–84 тыс. руб./мес.

По итогу года средний уровень вакансии в сегменте вырос до 10% (5% в 2024 году), что явилось следствием открытия новых крупных площадок.

Тенденции и прогнозы

1. Драйверы роста и структура предложения

В ближайшие годы основными источниками пополнения офисного предложения останутся проекты, реализуемые в рамках программ МПТ и КРТ. Значительную часть новых площадей на первичном рынке составят объекты, выставляемые на продажу, а не в аренду.

2. Требования к управлению и операторам

В условиях преобладания площадей, разделенных на мелкие лоты для продажи частным инвесторам, возрастет спрос на профессиональные управляющие компании, обладающие опытом работы со зданиями, имеющими множество собственников (мультисобственность).

3. Динамика цен и сроков реализации проектов

Ставки и цены: ожидается дальнейший рост среднерыночных ставок аренды и цен на продажу, однако его темпы будут умереннее, чем в предыдущие периоды. Вероятны точечные корректировки в отдельных локациях или сегментах.

Ввод объектов: Тенденция к переносу сроков сдачи новых объектов сохранится. Девелопмент будет находиться под давлением общеэкономических и внутриотраслевых факторов.

4. Факторы спроса и развитие форматов

Общий спрос: В среднесрочной перспективе (ближайший год) спрос на офисные площади будет более сдержанным из-за сложившейся макроэкономической ситуации и конъюнктуры финансового рынка. Вероятна реализация отложенного спроса, сформировавшегося во 2 половине 2025 года.

Сегмент сервисных офисов: в следствии сдержанного спроса, высоких базовых ставок аренды и возросшей вакансии операторы сервисных офисов будут преимущественно сфокусированы на модели BTS.

Анализ рынка продажи нежилых помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки проведен по данным интернет-сайта www.avito.ru и др.

Таблица 8

№ п/п	Местонахождение	Общая площадь, кв.м	Этаж расположения	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	г. Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 33А	32,9	1	17 000 000	516 717	https://www.cian.ru/sale/commercial/326439409/
2	г. Москва, Ленинградский пр-т, 75к1Б	106	1	51 000 000	481 132	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_7724011408
3	г. Москва, Беговая аллея, 5к1	31,7	1	14 600 000	460 568	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.7_m_7839721531
4	г. Москва, Ленинградский пр-т, 66	44,3	1	23 000 000	519 187	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.3_m_7924216961
5	г. Москва, Ленинградский пр-т, 78к1	168	1, 2	82 000 000	488 095	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168_m_gap_9.8_let_7911782147
6	г. Москва, Ленинградский пр-т, 33А	226,8	1	94 500 000	416 667	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/uralsib_7687486631
7	г. Москва, Ленинградский пр-т, 33А	133,7	1	73 500 000	549 738	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_krasoty_7687295964
8	г. Москва, Северный административный округ, район Беговой, Нижняя ул., 5	105	1	46 200 000	440 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_105_m_sarendatorom_okupaemost_11_let_7784459330
9	г. Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 23	54,5	1	29 975 000	550 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/323653803/
10	г. Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 29с1	52,0	2	20 000 000	384 615	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_7996224920
11	г. Москва, Волоколамское ш., 1с1	25,7	3	8 900 000	346 304	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofis_257m_2_7743981619
12	г. Москва, ул. Расковой, 7	9,9	1	3 850 000	388 889	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_9.9_m_8054371442
Среднеарифметическое значение, руб./м2					461 826	

Вывод: средняя цена 1 кв.м. нежилых помещений офисного назначения в районе расположения объекта оценки – 461 826 руб./кв.м. В соответствии с проведенным анализом рынка район местоположения объекта оценки имеет диапазон стоимости от 346 304 руб./ кв.м до 550 000 руб./ кв.м.

Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы на рынке торгово-офисной недвижимости:

- местоположение: в черте населенного пункта или вне черты населенного пункта;
- площадь объекта (фактор масштабности: с увеличением площади объекта удельная стоимость снижается);
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа.

Скидка на торг. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 269):

Таблица 269. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,7%	4,1%	11,3%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,0%	6,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	5,2%	12,4%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	6,6%	3,0%	10,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	7,7%	4,1%	11,3%

Местоположение

Фактор местоположения для определения стоимости занимает одно из приоритетных мест. Близость к транспортным развязкам и основным автомагистралям, активность экономического окружения и перспективы развития района расположения, развитость инфраструктуры и удобство подъезда. Данные факторы локального местоположения также значительно влияют на стоимость, так как факторы удобства транспортной доступности являются одними из основных при подборе коммерческих объектов.

Объект оценки и объекты аналоги характеризуются сопоставимым местоположением. Сравнимые объекты не имеют, каких либо специфических особенностей расположения и характеризуются сопоставимым уровнем развития социального окружения.

Общая площадь (фактор масштаба). Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 130):

Таблица 130. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Объект оценки	Аналог				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
до 100	1,00	1,16	1,27	1,42	1,63
от 100 до 200	0,86	1,00	1,10	1,23	1,41
от 200 до 400	0,79	0,91	1,00	1,12	1,29
от 400 до 1000	0,70	0,81	0,89	1,00	1,15
от 1000	0,61	0,71	0,78	0,87	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Тип объекта. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 143):

Таблица 143. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,85	0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,82	0,92
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86	0,96
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85	0,95

Физическое состояние здания. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 229, 232, 234):

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость¹⁶

Таблица 229

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Таблица 232 Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии, усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,80	0,73	0,87
2	Санкт-Петербург	0,80	0,73	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,87

Таблица 234 Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии, усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов

Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,68	0,59	0,76
2	Санкт-Петербург	0,69	0,61	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,59	0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61	0,78
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,59	0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,59	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,59	0,76

Состояние отделки. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 238):

– **комфортный ремонт (отделка «премиум»)**¹⁷ - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

– **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

– **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)**¹⁸ - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

– **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Таблица 238. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, г. Москва

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,15	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,87	1,00	1,12	1,30
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,90	1,00	1,16
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,77	0,86	1,00

Этаж расположения. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 151):

Таблица 151. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, г. Москва

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,20
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,13
	цоколь/подвал	0,83	0,88	1,00

Наличие отдельного входа. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 167):

Таблица 167. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, г. Москва

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,11
	отдельного входа нет	0,90	1,00

АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица 9

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

Ниже представлены положительные и отрицательные факторы, влияющие на показатель ликвидности объекта.

Таблица 10

Факторы, влияющие на степень ликвидности	Положительные стороны	Отрицательные стороны
Местоположение объекта	Объект оценки обеспечен удобными подъездными путями	-
Масштаб объекта	Небольшой по площади – широкий спектр возможностей его использования	-
Техническое состояние	Объект оценки находится в «Хорошем» техническом состоянии	-

Учитывая выше приведенные факторы можно сделать вывод о том, что объект оценки можно отнести к имуществу со сроком реализации от 3 до 6 месяцев и средним уровнем ликвидности.

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

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.

10.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- финансово осуществимым;
- обеспечивать максимальную стоимость.

Функциональное назначение объекта оценки, его физические и технические характеристики, позволяют отнести оцениваемый объект к неспециализированной собственности.

Учитывая местоположение, конструктивные особенности оцениваемого объекта, и его инженерно-техническое обеспечение, наиболее эффективным использованием, по мнению

Оценщика, является эксплуатация объекта оценки в соответствии с его разрешенным функциональным назначением.

Поэтому текущее использование является единственно возможным и оптимальным вариантом использования объекта оценки.

10.2. 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

- допущения оценки;

- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

- срок полезного использования объекта оценки;

- специфические риски объекта оценки.

Оценщик не располагает достаточным количеством информации, необходимой для реализации доходного подхода в рамках настоящего отчета. Реализация доходного подхода возможна только с использованием ряда допущений о возможной коммерческой деятельности на объекте, в котором предоставляются оцениваемые права пользования. Ввиду недостаточной обоснованности подобных предположений результат расчетов может привести к значительной погрешности расчетов и результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения методов доходного подхода для оценки объекта недвижимости

10.3. 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

В соответствии с п. 24 ФСО 7: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», а также «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и

доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования».

Руководствуясь вышесказанным, в настоящем отчете затратный подход Оценщиком не применяется, т.к. рынок коммерческой недвижимости г. Москвы достаточно развит и имеется достаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке.

10.4. 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 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.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов.

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами 1-3. Наиболее подходящей единицей сравнения в данном случае служит стоимость 1 м² общей площади.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом представлены ниже в таблице.

Таблица 11

Номера объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.7_m_7839721531	https://www.cian.ru/sale/commercial/326439409/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_7996224920
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	14 600 000	17 000 000	20 000 000
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.
Общая площадь, м2	76,5	31,7	32,9	52,0
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1	г. Москва, Беговая аллея, 5к1	г. Москва, CAO, р-н Беговой, Ленинградский просп., 33А	г. Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 29с1
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Назначение	Офисного назначения	Офисного назначения	Офисного назначения	Офисного назначения
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Нет

Результаты сравнительного анализа продаж приведены ниже в таблице.

Таблица 12

Номера объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи/предложения, руб.	Определяется	14 600 000	17 000 000	20 000 000
Скидка на торг, %		-4,1%	-4,1%	-4,1%
Скорректированная цена продажи, руб.		14 001 400	16 303 000	19 180 000
Общая площадь, м2	76,5	31,7	32,9	52,0
Цена продажи, руб./1 м2		441 685	495 532	368 846
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	368 846
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	368 846
Дата продажи/предложения	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	368 846
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой,	г. Москва, Беговая аллея, 5к1	г. Москва, CAO, р-н Беговой, Ленинградский просп., 33А	г. Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 29с1

Частнопрактикующий оценщик Зябов Ярослав Владимирович
Тел. 8-(918) 445-57-00

	проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	368 846
Влияние размера (общая площадь, 1 м2)	76,5	31,7	32,9	52,0
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2		441 685	495 532	368 846
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2		441 685	495 532	368 846
Назначение	Офисного назначения	Офисного назначения	Офисного назначения	Офисного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	368 846
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка, %		0%	0%	6%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	390 977
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	390 977
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	390 977
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка, %		0%	0%	11%
Скорректированная цена продажи, руб./1 м2	Определяется	441 685	495 532	433 984
Среднеарифметическое значение, руб./1м2		457 067		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		34 965 626		

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Обоснование корректировок

1. Скидка на торг. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 269):

Таблица 269. Скидки на торг для цены продажи офисной
недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,7%	4,1%	11,3%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,0%	6,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	5,2%	12,4%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	6,6%	3,0%	10,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	7,7%	4,1%	11,3%

Скидка на торг составляет – **4,1%**.

2. Вид права. Все сравниваемые объекты предполагают переход права собственности. Следовательно, к стоимости аналогов корректировки не вносятся.

3. Обстоятельства совершения сделки. Все сделки предполагаются совершить в условиях открытого рынка. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

4. Дата предложения/продажи. Период предложения аналогов соответствует дате оценки, поэтому корректировка к их стоимости по данному параметру сравнения не вносится.

5. Местоположение. Объект оценки и объекты аналоги характеризуются сопоставимым местоположением. Сравниваемые объекты не имеют, каких либо специфических особенностей расположения и характеризуются сопоставимым уровнем развития социального окружения. Корректировки по данному параметру сравнения не вносятся.

6. Общая площадь (фактор масштаба). Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 130):

Таблица 130. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Объект оценки	Аналог				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
до 100	1,00	1,16	1,27	1,42	1,63
от 100 до 200	0,86	1,00	1,10	1,23	1,41
от 200 до 400	0,79	0,91	1,00	1,12	1,29
от 400 до 1000	0,70	0,81	0,89	1,00	1,15
от 1000	0,61	0,71	0,78	0,87	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Таким образом, корректировка для оцениваемого объекта составит:

Таблица 13

	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Влияние размера (общая площадь, кв.м)	76,5	31,7	32,9	52,0
Корректировка, %		0%	0%	0%

7. Тип объекта. Корректировка не вводилась, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру.

8. Назначение. Корректировка не вводилась, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру.

9. Этаж расположения. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 151):

Таблица 151. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, г. Москва

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,20
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,13
	цоколь/подвал	0,83	0,88	1,00

Для объекта-аналога №3 применяется повышающая корректировка в размере 6%.

10. Состояние отделки. Корректировка не вводилась, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру.

11. Физическое состояние объекта. Корректировка не вводилась, так как у всех объектов одинаковые условия по данному параметру.

12. Наличие отдельного входа. Корректировка принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023 г. (табл. 167):

Таблица 167. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, г. Москва

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,11
	отдельного входа нет	0,90	1,00

Для объекта-аналога №3 применяется повышающая корректировка в размере 11%

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная на основе сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

34 965 626 (тридцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал только сравнительный подход, расчеты другими подходами не проводились. Следовательно, сравнительному подходу присвоен вес равный 1,0.

В таблице ниже представлен результат расчета итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки.

Таблица 14

Показатель	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Итого, руб.
Вес подхода	0	0	1,0	
Объект оценки	Не применялся	Не применялся	34 965 626	34 965 626

Учитывая качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества, и основываясь на собственном опыте, профессиональной квалификации, фактах, общих и специальных положениях, примененных в настоящем анализе подходах к оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки, составляет:

34 965 626 (тридцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности — СПОД РОО 01-01-2022.
10. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», - М., 2002.
11. Международная электронная сеть (INTERNET).

13. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.1996 №12.

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности «оценщик», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 № 37.

Частнопрактикующий оценщик

Я.В. Зябов

Копии страхового полиса и свидетельств прилагаются

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
(Фотоматериалы)

Фотофиксация оцениваемого имущества



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.



Фото №7.



Фото №8.

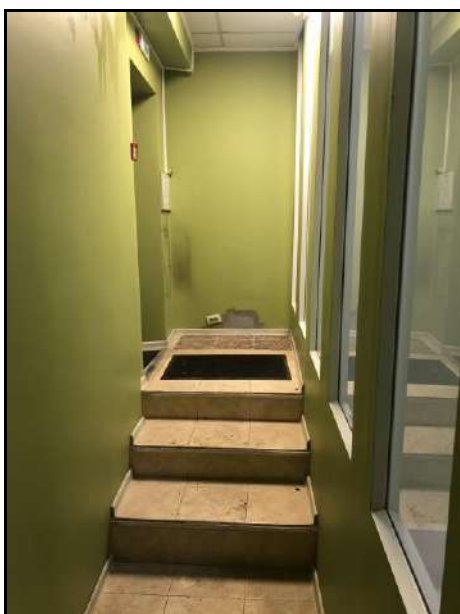


Фото №9.



Фото №10.



Фото №11.



Фото №12.



Фото №13.



Фото №14.



Фото №15.

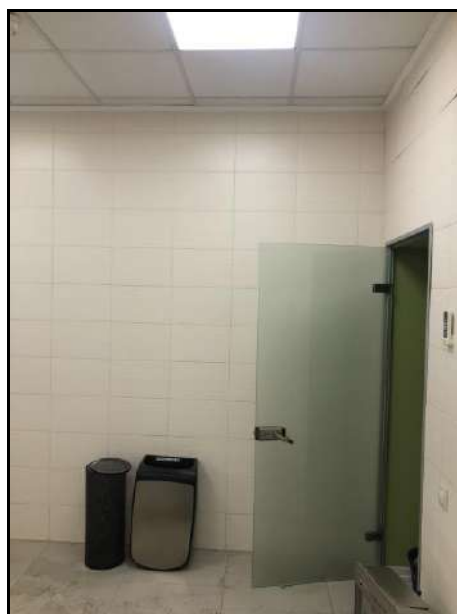


Фото №16.



Фото №17.

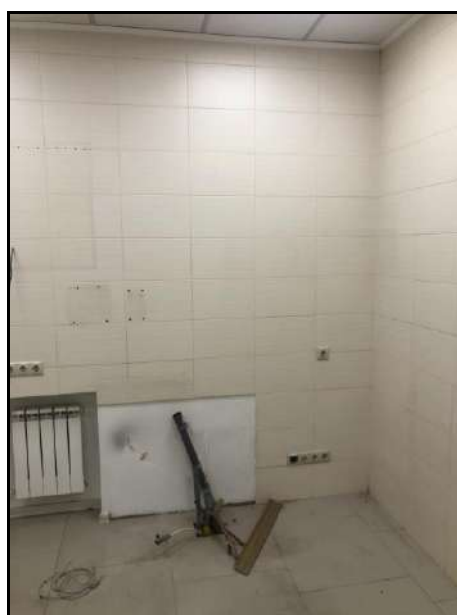


Фото №18.



Фото №19.



Фото №20.



Фото №21.



Фото №22.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Источники информации)

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.7_m_7839721531

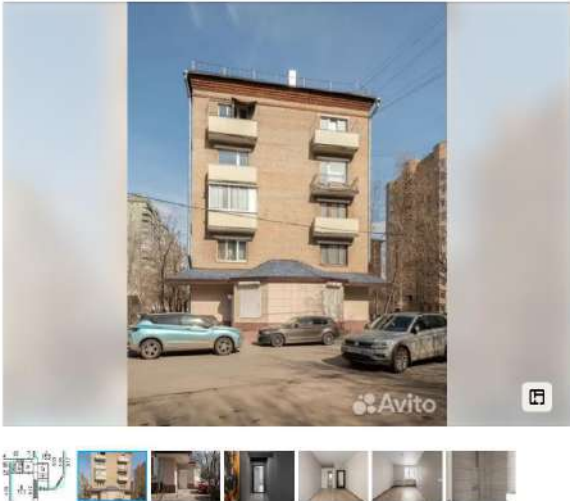
Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 31.7 м²

14 600 000 ₽ за всё

460 568 ₽ за м²
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



8 931 666-56-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

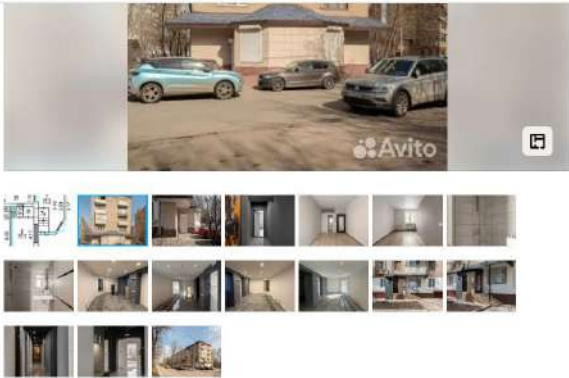
Здравствуйте!

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

Ксения
5.0 ★★★★★ 4 отзыва
Частное лицо

Сообщения 99+

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.7_m_7839721531



14 600 000 ₽ за всё

460 568 ₽ за м²
История цены

8 931 666-56-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Ксения
5.0 ★★★★★ 4 отзыва
Частное лицо

Сообщения 99+

О помещении

Месячный платёж: 90000 ₽	Этаж: 1
Окупаемость: 13 лет 7 месяцев	Высота потолков: 2.8 м
Арендатор: Магазин "Сладких подарков"	Отделка: чистовая
Вход: с улицы	Отопление: центральное
Отдельный вход: есть	Тип сделки: продажа
Общая площадь: 31.7 м²	Годовая индексация: Нет
	Процент с товарооборота: Нет

→ ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_31.7_m_7839721531

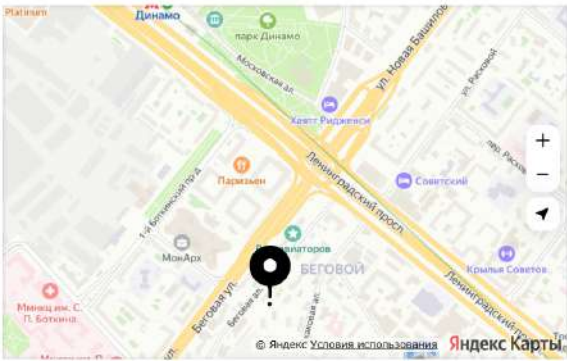
Расположение

Москва, Беговая аллея, 5к1

● Динамо ⚡ 11-15 мин. ● Петровский парк ⚡ 16-20 мин.

● Беговая ⚡ 16-20 мин.

Скрыть карту ^



14 600 000 ₽ за всё

460 568 ₽ за м²

История цены

8 931 666-56-27

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ксения

5,0 ★★★★★ 4 отзыва

Частное лицо

К

Сообщения 99+

→ ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_31.7_m_7839721531

Описание

Продается современное помещение свободного назначения площадью 30 м² в 5-этажном жилом доме, состоит из двух комнат с разными кадастровыми номерами.

Помещение сдавалось в аренду интернет-магазину сладких подарков.

Арендная ставка была - 90.000 рублей в месяц +к/у.

Арендатор стабильный, сотрудничает с собственником давно.

Помещение находится в пешей доступности от станций метро Динамо, Беговая и Белорусская, что обеспечивает постоянный высокий пешеходный трафик. В соседнем здании расположен медицинский центр.

Все коммуникации заменены, отличная отделка мест общего пользования, установлены противопожарная сигнализация и антивандальные жалюзи.

Есть мокрая точка, можно организовать вторую.

Удобный выезд на ТТК позволяет быстро добраться из любой точки города.

Это отличная инвестиция с высокой ликвидностью и удачным расположением!

Объект подходит для оформления ипотеки.

Один собственник, отдельные кадастровые номера, выписки из ЕГРН готовы к предоставлению. Управление домом осуществляет ГБУ Жилищник, фиксированные тарифы на коммунальные услуги.

14 600 000 ₽ за всё

460 568 ₽ за м²

История цены

8 931 666-56-27

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ксения

5,0 ★★★★★ 4 отзыва

Частное лицо

К

Сообщения 99+

Беговая и Белорусская, что обеспечивает постоянный высокий пешеходный трафик. В соседнем здании расположен медицинский центр.
Все коммуникации заменены, отличная отделка мест общего пользования, установлены противопожарная сигнализация и антивандальные жалюзи.
Есть мокрая точка, можно организовать вторую.
Удобный выезд на ТТК позволяет быстро добраться из любой точки города.
Это отличная инвестиция с высокой ликвидностью и удачным расположением!
Объект подходит для оформления ипотеки.
Один собственник, отдельные кадастровые номера, выписки из ЕГРН готовы к предоставлению. Управление домом осуществляет ГБУ Жилищник, фиксированные тарифы на коммунальные услуги.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

№ 7839721531 - 5 апреля в 23:18 - 856 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

История цены

8 931 666-56-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ксения
5,0 ★★★★★ 4 отзыва
Частное лицо
На Авито с 2024 года
Документы проверены

6 объявлений пользователя

Сообщения 99+

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.7_m_7839721531

В результате телефонного звонка Оценщиком было выяснено, что указанная цена продажи объекта идентична по состоянию на дату оценки.

← → ↺ cian.ru/sale/commercial/326439409/ ☆

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Беговой > метро Динамо > Ленинградский проспект

Обновлено: вчера, 16:10 1169 просмотров, 1 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 32,9 м²

Москва, САО, р.н Беговой, Ленинградский просп., 33А. На карте

М Динамо 4 мин. М Петровский Парк 5 мин. М ЦСКА 22 мин.

🔊 🖨️ 📄 📱 🏠 Пожаловаться



17 000 000 ₽ 📈 📉

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000 ₽ ➔

Цена за метр 516 718 ₽

Налог УСН

+7 910 441-11-29

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

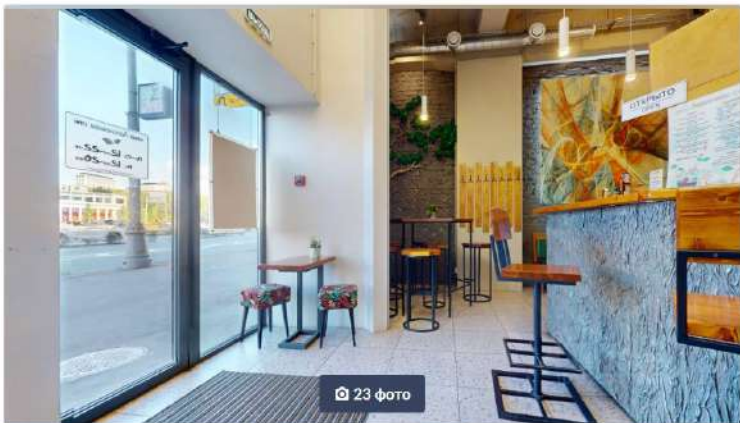
Метриум АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Метриум Премиум - отдел вторичной недвижимости
Документы проверены

На Цвин Объектов в работе

← → ↺ cian.ru/sale/commercial/326439409/ ☆

М Динамо 4 мин. М Петровский Парк 5 мин. М ЦСКА 22 мин.

🔊 🖨️ 📄 📱 🏠 Пожаловаться



📷 23 фото

17 000 000 ₽ 📈 📉

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000 ₽ ➔

Цена за метр 516 718 ₽

Налог УСН

+7 910 441-11-29

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

Метриум АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Метриум Премиум - отдел вторичной недвижимости
Документы проверены

На Цвин 9 лет Объектов в работе 47

📏 Площадь 32,9 м²

🏠 Этаж 1 из 12

🔑 Помещение Свободно

cian.ru/sale/commercial/326439409/

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 «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Продается помещение свободного назначения. Ранее располагалась Лапшичная, так же есть возможность разместить любой общепит, аптеку, цветы, кофе, магазин итд. В данный момент помещение свободно от арендаторов. Аренда была около 170 тыс плюс счетчики. Вход со стороны Ленинградского проспекта. Помещение имеет зал 23,7 квм, санузел 2,9 квм, кладовка 6,3 квм, остальное меж-стенное пространство. Мощность 25 кВт, 3 фазы. Высота потолков 4,2 метров. Отдельный кадастровый номер. Продажа от юр.лица, помещение имеет статус нежилое, но расположено в жилом доме. Без долгов и обременений. При работе общепита - первая, входная дверь снималась с кодового закрытия, а после окончания работы закрывалась на код, плюс само помещение закрывается на рольставни. Есть вентиляция дома и есть отверстия в стене для дополнительной, принудительной вентиляции. Есть кондиционер. До метро Динамо и БКЛ Петровский Парк - 3 минуты пешком - просто перейти на другую сторону проспекта.

Свернуть

17 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000 ₽

Цена за метр 516 718 ₽

Налог УСН

+7 910 441-11-29

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Метриум
Метриум Премиум - отдел вторичной недвижимости
Документы проверены

На Цан 9 лет Объектов в работе 47

cian.ru/sale/commercial/326439409/

Фотографии (23) Описание Расположение Контактное лицо

Помещение свободного назначения, 32,9 м²



Общая площадь 32,9 м²

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Порошковая система пожаротушения

17 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 490 000 ₽

Цена за метр 516 718 ₽

Налог УСН

+7 910 441-11-29

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Метриум
Метриум Премиум - отдел вторичной недвижимости
Документы проверены

На Цан 9 лет Объектов в работе 47

<https://www.cian.ru/sale/commercial/326439409/>

В результате телефонного звонка Оценщиком было выяснено, что указанная цена продажи объекта идентична по состоянию на дату оценки.

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_52_m_7996224920?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5L...

Продам помещение свободного назначения, 52 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



20 000 000 ₽
за всё

384 615 ₽ за м²
История цены

8 958 461-38-98

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость >
Компания

Сообщения 99+

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_52_m_7996224920?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbfByaW9yaXR5L...

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 52 м²
Этаж: 2

Отделка: офисная
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

Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта

Расположение

Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 29с1
Белорусская ⚡ до 5 мин. Маяковская ⚡ 11-15 мин.
Менделеевская ⚡ 11-15 мин.

Скрыть карту

20 000 000 ₽
за всё

384 615 ₽ за м²
История цены

8 958 461-38-98

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость >
Компания

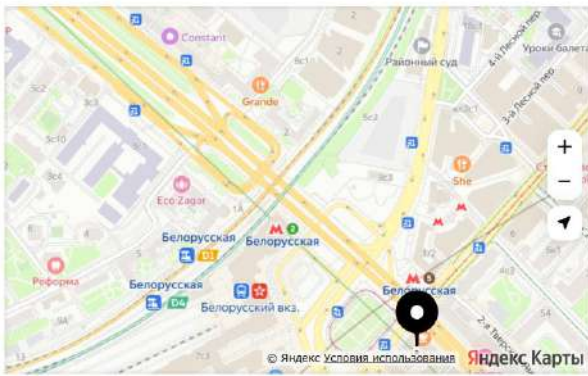
Сообщения 99+

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_7996224920?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOrntzOjEzOIsb2NhbFByaW9yaXR5L...

купить объект 278 просмотров пример отчета

Расположение

Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 29с1
Белорусская до 5 мин. Маяковская 11-15 мин.
Менделеевская 11-15 мин. [Скрыть карту](#)



Описание

20 000 000 ₽ за всё
384 615 ₽ за м²
[История цены](#)

8 958 461-38-98

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

ИНКОМ-Недвижимость 
Компания [Помощь](#)

[Сообщения](#) 99+

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_7996224920?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOrntzOjEzOIsb2NhbFByaW9yaXR5L...



Описание

кн-0018189: м.Белорусская, от метро 3 минуты пешком, ул.1-я Тверская-Ямская д.29 с1.
Помещение свободного назначения в прямой видимости от метро 52 м2 расположено на 2-ом этаже Бизнес-центра. Удачное расположение на 1-ой линии, прекрасные рекламные возможности, огромный пешеходный и автомобильный трафик в историческом центре города в окружении бизнес-центров, ресторанов, магазинов.
Планировка: 2 зала, кабинет, кухня, с/у. Большие окна с видом на площадь Тверская застава, высота потолков = 3,4 метра. В помещении выполнена отделка, установлены кондиционеры. Помещение возможно использовать в качестве салона красоты, медицинского центра, шоу-рума, офиса и т.п.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

[Узнать больше о БЦ](#)

№ 7996224920 · сегодня в 12:12 · 278 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

20 000 000 ₽ за всё
384 615 ₽ за м²
[История цены](#)

8 958 461-38-98

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

ИНКОМ-Недвижимость 
Компания [Помощь](#)

[Сообщения](#) 99+

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_7996224920

В результате телефонного звонка Оценщиком было выяснено, что указанная цена продажи объекта идентична по состоянию на дату оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Сведения об оценщике)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 963608

Настоящий диплом выдан

Зябову
Ярославу Владимировичу

в том, что он(а) с "28 сентября 2007" по "28 апреля 2008" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (наименование образовательного учреждения)
"ФГБОУ ВПО "Мексиканский институт повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров и специалистов"

по специальности "Экономические кадры и специалисты"

получившие профессиональную оценку и экспертную

оценку и право собственности, специализацию

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 апреля 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Зябова*

Ярослава Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональная

оценка и экспертная оценка объектов и прав собственности"

специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Город *Москва*

Регистрационный номер *194-80*

Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Председатель государственной аттестационной комиссии
В.В.В.
Директор (директор)
2008

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

232401064729

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2656

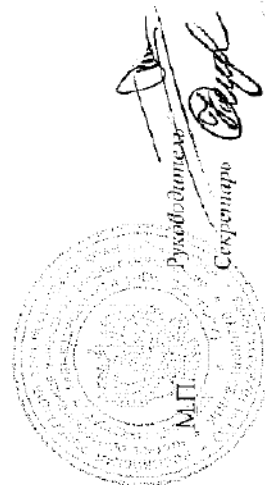
Город
Краснодар

Дата выдачи
30 апреля 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Зябов
Ярослав Владимирович
с 14 апреля 2014 года по 30 апреля 2014 года
прошел(а) повышение квалификации в
Частном образовательном учреждении
высшего образования
Южный институт менеджмента
по дополнительной профессиональной программе
"Оценочная деятельность
в объеме 104 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		зачтено





АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Зябов Ярослав Владимирович

(Фамилия, имя и отчество)

ИНН 230108643361

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

22 октября 2008 года, регистрационный № 005079

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0001501 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040076-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Зябову Ярославу Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

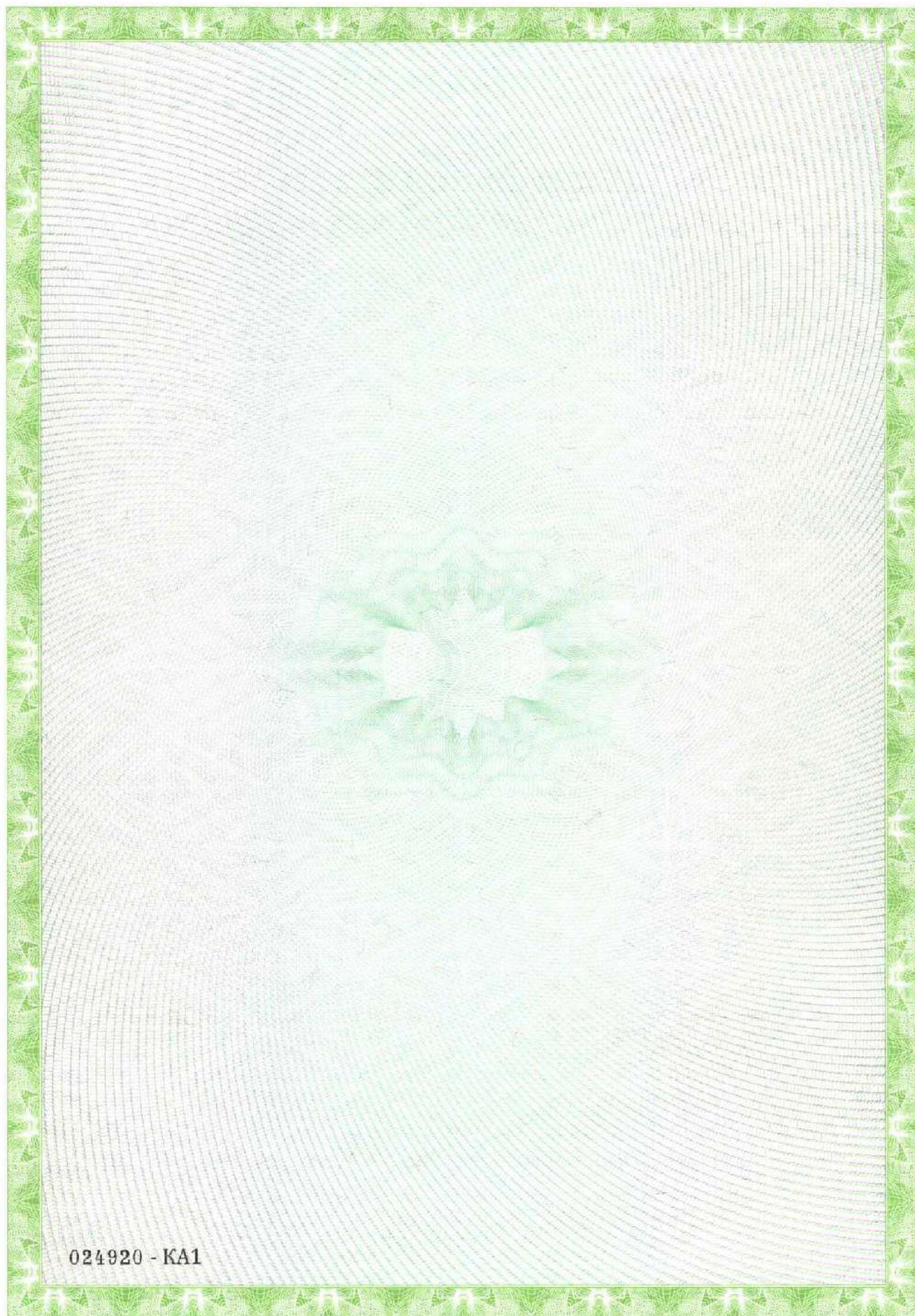
Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» № 7621-.../ЕА 73 № 570



Оформлено в ФСП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25090B4000529 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Зябов Ярослав Владимирович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		13 110 руб. 00 коп. (Тринадцать тысяч сто десять рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0437% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» сентября 2025 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» сентября 2025 г.	по «31» августа 2026 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:


/Ю.Ф. Резванова/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «07» августа 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

(Правоустанавливающие документы на объект оценки)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Федеральное публично-правовое агентство "Роскадастр" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

31.01.2026г.

№ КУВИ-001/2026-11788975

На основании запроса от 30.01.2026, поступившего на рассмотрение 30.01.2026, сообщаем, что правообладателю ОБЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ", ИНН: 7706018161, ОГРН:
1027700175887, в период с 18.01.1998 по 30.01.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:09:0004021-2321
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, проспект Ленинградский, дом 10, помещение 4/1
		Площадь:	76.5
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.01.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-12/041/2013-333
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), № 10-57, выдан 27.06.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	77:09:0004021:2321-77/055/2021-2
		1.3.2 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:09:0004021:2321-77/009/2019-1
		1.3.3 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-06/237/2014-169
		1.3.4 вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	77-77-03/086/2014-373
2	Получатель выписки		Волнк Юрий Геннадьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости,
расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным
интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ЕДИНОВОЕ ФИЛИАЛА "РОСКАДАСТР"
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ОФИС НА Т.П. УРГАДСКАЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148164797998035252191040091578440 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	



03.02.2026

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №2	1	Всего листов:	2
---------	---	---------------	---

"01" ноября 2013 г. № 77/501/13-54/440	
Кадастровый номер:	77.09.0004021.2321
Номер кадастрового квартала:	77.09.0004021
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	77.09.0004021.1024	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 1	
3	Общая площадь помещения: 76.5	
4	Местоположение: 125040 Москва, город Москва, р-н Беговой, про Ленинградский, д 10, пом IV	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.)	3404522.34
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	IV, 0012637/0083
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Ведущий инженер		Е. А. Есин
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

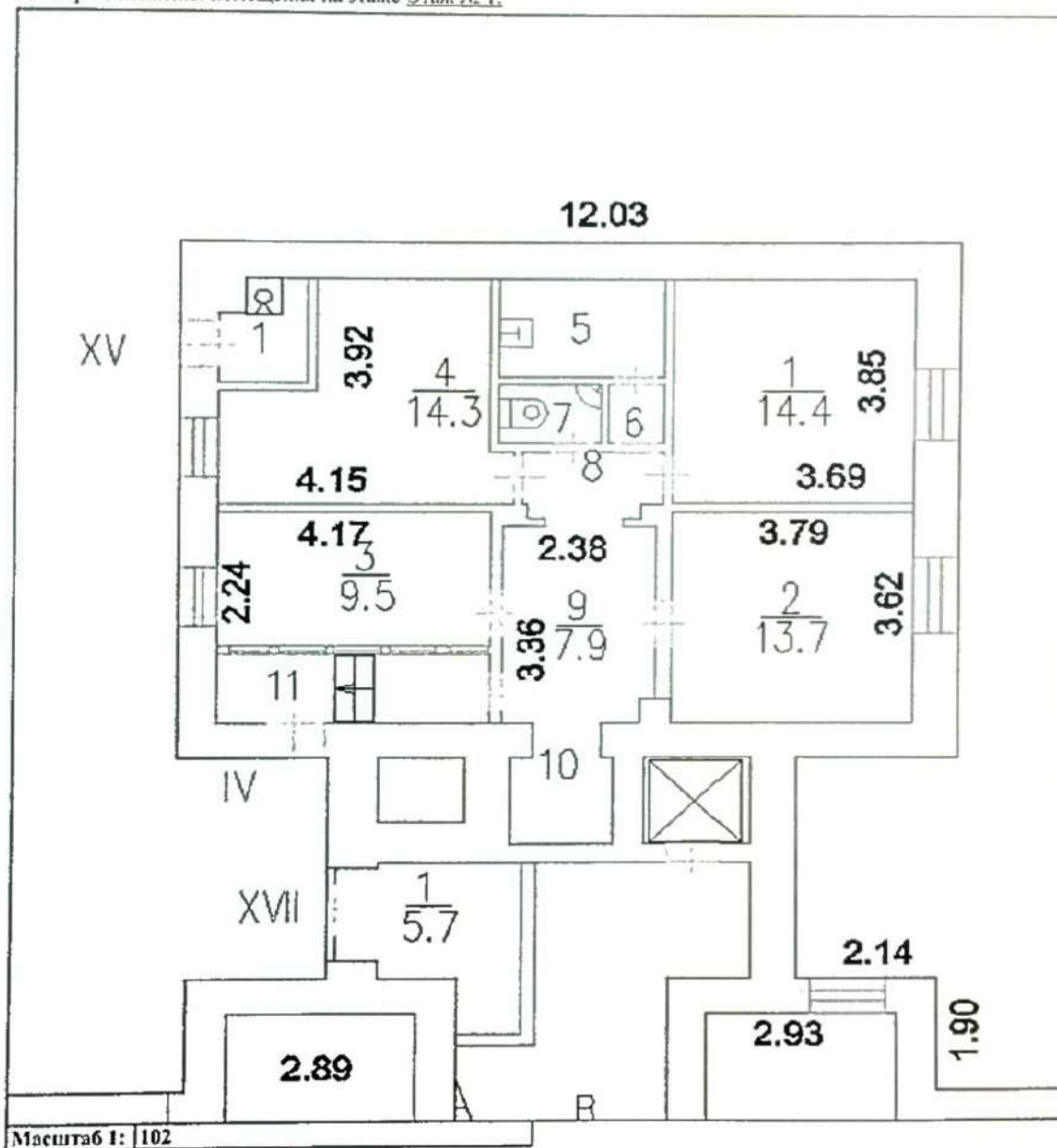
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

"01" ноября 2013 г. № 77/501/13-541440	
Кадастровый номер	77 09 0004021-2321

План расположения помещения на этаже Этаж № I:



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	3.03.10	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №	2192/3				
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2192		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Ленинградский просп.				
Дом	10	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	46	на	2001	Год постройки	1940
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1=2,50 h1эт=2,34 h1эт=2,38 h1эт=2,76 h1эт=3,00 h1эт=3,30 h1эт=4,50 h2-6эт=3,30 h6эт=3,40 h7-8эт=3,30 hалэт=2,24 hалэт=2,28 hалэт=2,53 hалэт=2,61 hалэт=3,30 hч=2,35				

Вро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

"3" марта 2010 г.

Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

М.П.



Исполнитель Усачева Л.А.

Handwritten signature of L.A. Usacheva

94 92 000675

Получено в отдел
Романова А.С.

Handwritten signature of A.S. Romanov



02 92 09 0218199

Северное ТБМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 10

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 1.03.2010
Решение исполкома
о переводе из жилого в нежилой фонд
от 23.02.1977 N 8/10

ф.25

Этаж	N комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	14,4	14,4		учрежд.			330
	2	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	3	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	4	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	5	пом. подсобное	3,8		3,8	учрежд.			
	6	коридор	0,8		0,8	учрежд.			
	7	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	8	коридор	2,8		2,8	учрежд.			
	9	коридор	7,9		7,9	учрежд.			
	10	служебное	3,3		3,3	учрежд.			
	11	коридор	4,7		4,7	учрежд.			
Итого по помещению			76,5	51,9	24,6				
---Новые помещения всего			76,5	51,9	24,6				
в т.ч. Учрежденческие			76,5	51,9	24,6				

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Ленинградский просп., 10

и здание по адресу:

г.Москва Ленинградский просп., 10, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 1 странице

3.03.2010 г.

Исполнитель

Косарева Л.А.

Косарева Л.А.

94 92 000675

Романова А.С.

Северное
государственное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 09 0218201